



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000322290**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1131608-66.2021.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes PAULO FERNANDO TEIXEIRA DA SILVA e YARA CECILIA MAIURI TEIXEIRA DA SILVA, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VEGA CENTAURUS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**LUIS FERNANDO NISHI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 39335**

**Embargos de Declaração nº 1131608-66.2021.8.26.0100/50000**

Comarca: São Paulo – 32ª Vara Cível do Foro Central

Embargantes: Yara Mayuri Teixeira da Silva e Paulo Fernando Teixeira da Silva

Embargado: Condomínio Edifício Vega Centaurus

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NÃO CONFIGURADAS. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação interposto em ação cominatória. Os embargantes alegam omissão e contradição no julgado, buscando, ainda, o prequestionamento de dispositivos legais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se há vícios no Acórdão recorrido, ante a alegação de prejuízo decorrente do rateio do IPTU relativo às vagas de garagem do condomínio.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão, contradição ou obscuridade a sanar, conforme art. 1.022, II, do CPC.

4. Os embargantes buscam rediscutir matéria já decidida, o que não é cabível em sede de embargos de declaração.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Não há omissão no acórdão recorrido. 2. Embargos de declaração não são meio hábil para reexame de matéria já decidida.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 1.022, II; art. 1.026, § 2º.

Código Civil, art. 1.336, I; art. 1.351.

Código Tributário Nacional, art. 34.

**Vistos.**

Embargos de declaração opostos por **YARA MAYURI TEIXEIRA DA SILVA** e **PAULO FERNANDO TEIXEIRA DA SILVA** contra v. Acórdão de fls. 404/411 que, nos autos da ação cominatória que movem contra **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VEGA CENTAURUS**, por votação unânime, negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos embargantes.

Sustentam, em síntese, que há omissão no v. Aresto recorrido que considerou que a situação atual das garagens, com o rateio proporcional, não gera prejuízos aos apelantes, em contrariedade à conclusão do perito. Alegam que pagam além de sua fração ideal, arcando com a parte do vizinho inadimplente e a do locatário que aluga as vagas do condomínio. Pretendem o prequestionamento do art. 34, do CTN, e do art. 1.336, I, do Código Civil.

Pugnam, ao final, pelo acolhimento dos embargos para sanar o vício apontado.

### **É o relatório, passo ao voto.**

I – Não há omissão, contradição ou obscuridade a sanar, nem questão sobre a qual deva se pronunciar esta Turma Julgadora, de ofício ou a requerimento (art. 1.022, II, CPC), sendo certo que o julgador não está obrigado a enfrentar, um a um, todos os argumentos e alegações deduzidas pela parte.

A parte embargante não alega qualquer dificuldade de compreensão do conteúdo ou do sentido da decisão, mas sim, demonstra notório descontentamento e insatisfação com a decisão proferida, em claro intuito de rediscutir o que já foi decidido, repisando argumentos em favor da sua pretensão, a fim de obter a reconsideração do julgado.

Ao contrário do que afirma a parte embargante, as questões levantadas foram exaustivamente apreciadas pelo v. Aresto embargado, em que restou decidido:

**“II – Delineada brevemente a situação dos autos, o recurso não comporta provimento.**

Do laudo pericial técnico, elaborado pelo *expert* de confiança do Juízo, tem-se que o condomínio réu, dispõe de 87 vagas de garagem, sendo 60 vagas para os proprietários e 27 vagas para locação, do próprio condomínio, todas elas indeterminadas, sem vinculação às unidades autônomas, informação corroborada pelas matrículas apresentadas (fls. 10/13).

Destarte, embora atestada a diferença de metragem entre as vagas em si e entre o tamanho das vagas e a área útil registrada na matrícula, esclarece o perito que a **variação da área não é considerada no rateio do IPTU, vez que as vagas não são demarcadas por unidade.**

Em outras palavras, a perícia técnica não deixa dúvidas acerca da ausência de qualquer prejuízo de fato aos autores, já que por serem indeterminadas, as vagas de garagem configuram área comum do condomínio, de uso de todos os condôminos, não se vislumbrando qualquer irregularidade no rateio do IPTU, conforme a fração ideal proporcional de cada unidade.

Das conclusões periciais, destacam-se as seguintes passagens:

***“As vagas são indeterminadas, portanto, não são identificadas em conformidade com as respectivas unidades autônomas. Também, possuem metragem diferentes entre si e que não correspondem as especificadas nas matrículas e na notificação do lançamento do IPTU.***

***(...)***

***Durante os trabalhos “in loco” constatou-se que as vagas possuem tamanhos diferentes que variam de 8,26m<sup>2</sup> (2ºSubsolo) à 14,97m<sup>2</sup> (1ºSubsolo), uma diferença de 81%.***

***Vale ressaltar que essa variação de área não é***

***considerada durante o rateio financeiro para pagamento do IPTU, uma vez que não há demarcação de vagas por unidade. ” (fls. 276/277 – laudo pericial)***

E, ainda, das respostas aos quesitos formulados:

***“2. Informe o Sr. Perito, como se dá a descrição e distribuição de vagas e respectivas áreas e frações ideais, correspondentes às unidades privativas? Estão compatíveis com as áreas físicas, demarcadas?***

***Resposta: As vagas nos subsolos são demarcadas no local físico, mas a distribuição por unidade/apartamento é indeterminada. O morador pode estacionar seu veículo na vaga que desejar, uma vez que não houve o sorteio em Assembleia para que fosse vinculada a vaga à unidade privativa (ver Quadro de Áreas em Anexo).***

(...)

***9. Informe o Sr. Perito, se há diferenças na distribuição de rateio e cobrança das referidas vagas ou tal distribuição de rateio é proporcional as áreas e frações ideais que justificaria o desdobro?***

***(...) Com o desdobro, o valor do IPTU das 87\* garagens em princípio não sofrerá alteração, porém, cada condômino vai pagar tão somente a sua fração e não a do vizinho. ” (fls. 283/286 – laudo pericial)***

Como se vê, as conclusões periciais são expressas no sentido de que o desdobro do IPTU não implicaria em alteração do valor cobrado atualmente dos condôminos, dado que este é dividido com base nas frações ideais proporcionais.

Outrossim, como bem pontuado pela D. Magistrada sentenciante, inexistente qualquer ofensa ao direito de propriedade dos autores, que possuem livre acesso às vagas de garagem, podendo estacionar na vaga que bem entenderem, em condição de igualdade aos demais condôminos.

Não se olvida, ainda, que, em se tratando de alteração de

coisa comum, necessária se faz a aprovação em assembleia, nos termos previstos pelo art. 1.351, CC, o que, no caso, não ocorreu (fls. 25/28).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Provas produzidas suficientes para o deslinde da demanda. USO DE VAGAS PELOS CONDÔMINOS. Convenção condominial e matrícula do imóvel que garantem ao apelado o direito de uso de duas vagas de garagem indeterminadas, a serem acessadas por ordem de chegada. Impossibilidade de o regulamento interno se sobrepôr ao comando convencional, cuja alteração demanda votos da maioria de 2/3 dos condôminos. Inteligência do art. 1.351 do Código Civil. Incompatibilidades estruturais de cumprimento da convenção que não de ser solucionadas por meio da assembleia de condômino. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. O art. 85, § 8º-A do CPC/15 se cuida de recomendação do legislador para a adoção dos parâmetros fornecidos pelo Conselho Seccional da OAB quando do arbitramento da verba honorária. Critério que não é absoluto. Ausência de complexidade da lide que impõe a redução à totalidade de R\$ 2.500,00. Sentença reformada exclusivamente neste capítulo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. ” **(Apelação Cível 1017041-07.2022.8.26.0223; Rel (a). Des (a). Rosângela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 01/06/2023)** (sem destaques no original)

Portanto, de rigor a manutenção integral da r. sentença combatida, por seus próprios e bem lançados fundamentos. ” (fls. 408/411-Acórdão)

Como se vê, o v. Aresto recorrido bem considerou as conclusões do perito que, além de expressamente mencionadas, reforçam a ausência de prejuízos aos autores bem como a ausência de qualquer irregularidade no rateio do IPTU segundo a fração ideal proporcional de cada unidade.

**Em verdade, inconformada com o quanto**

**decidido, busca a parte embargante a modificação do julgado, intento que se mostra inadmissível nesta sede.**

Ressalte-se, por fim, que, ainda que opostos os embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os limites expressos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 (art. 535 do CPC/73), mesmo porque esse recurso não é meio hábil ao reexame da causa.

Anote-se, ainda, que: ***“o prequestionamento não implica a necessidade de citação expressa pela decisão de preceito legal e/ou constitucional, mas o exame e julgamento da matéria pelo Tribunal, o que dispensa a referência explícita aos dispositivos legais apontados.”<sup>1</sup>***

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de novos embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

**II – Ante o exposto, e pelo meu voto, REJEITO os embargos declaratórios.**

**LUIS FERNANDO NISHI**

**Relator**

---

<sup>1</sup> AgInt no REsp 1.587.460/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, j. 12.04.2016, DJe 19.04.2016.