



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001315-76.2024.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOPÁZIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5.308

Embargos de declaração nº 1001315-76.2024.8.26.0011/50000

Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível F. Reg. Pinheiros)

Embargante: Tenda Negócios Imobiliários S.A (ré)

Embargado: Condomínio Topázio (autor)

Juiz(a) prolator(a): Swarai Cervone de Oliveira

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO DESPROVIDA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. PRETENDIDO REEXAME DE MATÉRIA DECIDIDA. DESCABIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARA TAL FINALIDADE.

1. Ausência do vício apontado.
2. Embargos infringentes. Pretendido reexame de matéria decidida. Descabimento.
3. Embargos de declaração desprovidos.

Embargos de declaração interpostos contra o acórdão de fls. 324/330, *dos autos principais*, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pela ré.

Embargante: A ré.

Fundamento dos embargos: Alegação de omissão.

Síntese das razões: Sustenta a embargante que o acórdão adotou premissa equivocada, tendo em vista que não se trata de compromisso de compra e venda e sim transferência definitiva da posse ao comprador. Menciona a natureza *propter rem* das despesas condominiais e a responsabilidade do novo adquirente pelo pagamento, inclusive das despesas anteriores à aquisição do bem e à imissão na posse. Ressalta a responsabilidade do devedor fiduciante, nos termos do

artigo 23, parágrafo 2º, da lei 9.514/97. Alega que os compradores assumiram em contrato a obrigação de pagar as despesas condominiais. Pede o afastamento da responsabilidade pelo débito.

Sem contrarrazões.

É o relatório:

1. ***Voto pela rejeição dos embargos de declaração*** porque o acórdão questionado *não contém obscuridade, contradição, omissão ou erro material* a ser declarado, tanto que, na verdade, *são condutores de inconformismo* quanto ao resultado do julgamento, tratando-se de ***embargos infringentes***.

2. ***Pretende a embargante que a Turma Julgadora altere*** o resultado do julgamento, sob argumento de que é do novo proprietário a responsabilidade pelo pagamento da dívida condominial.

3. ***Ocorre que*** a propósito da questão suscitada o acórdão questionado definiu a responsabilidade pelo pagamento da dívida com amparo no Tema 886 do STJ, e dispôs que *a cobrança se refere a período anterior à entrega das chaves do imóvel*, portanto, inafastável a responsabilidade da ré pelo pagamento da dívida ora cobrada. Ressaltou o acórdão que não há comprovação nos autos de que houve a imissão na posse, e ao contrário do que alega a apelante, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Não há, *portanto*, nada a ser corrigido ou declarado.

4. De qualquer forma, considerando que *os embargos de declaração são recurso de fundamentação vinculada*, cujo objetivo é *aprimorar a decisão embargada*, não é demais pontuar que, *feita devida revisão*, chega-se à conclusão que:

(a) ***Não há obscuridade*** porque a decisão *não contém ambiguidade*, nem expressões ou afirmações que comprometam sua clareza ou dificultem seu entendimento;

(b) ***Não há contradição*** porque inexistem na decisão proposições inconciliáveis entre si. Ademais, a *contradição* a que alude o art. 1.022 do CPC, *é aquela intrínseca ao próprio texto*, e *não a contraposta a elementos externos a ele*, ou *derivada da interpretação dada pela parte*.

(c) ***Não há omissão*** porque o julgamento deriva de entendimento da *Turma Julgadora*, que considerou os pontos ***suficientes*** e ***necessários*** para equacionamento da controvérsia, nada mais havendo a ser declarado.

Cumprе pontuar que *o julgador não está obrigado a citar todos os dispositivos legais levados em consideração ao decidir*, assim como *não necessita enfrentar argumentos deduzidos pelas partes que não sejam, necessariamente, capazes de influenciar na conclusão adotada*, o que não implica, por si só, em carência de fundamentação, na linha da seguinte decisão:

“A função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo,

portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos apresentados pelas partes” (Apelação nº 4003752-51.2013.8.26.0482, 15ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, Rel. Des. Coelho Neto, j. de 28.04.2015),

A despeito do inconformismo manifestado nos embargos, *não há nos autos nenhum outro argumento capaz de infirmar o resultado da demanda* (art. 489, § 1º, IV, do CPC);

(d) ***Não há erro material*** porque não se verificam *incorreções internas do próprio julgado*, nem afirmações que indiquem *desacordo entre a vontade dos julgadores e a expressa na decisão*.

(e) Os embargos de declaração não se destinam a equacionar *dúvida que aflige somente o espírito da parte embargante*, ainda que compreensível o inconformismo com o resultado da decisão.

5. Tem-se ainda que não se pode perder de vista que ***embargos infringentes*** somente são admissíveis em *hipóteses excepcionais*, não servindo para obter *reforma do que foi decidido* ou *novo julgamento*, na linha dos seguintes precedentes do STJ:

Nos termos do art. 1.022 do NCPC, os embargos de declaração se destinam a suprir omissão, esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, podendo ser-lhes atribuídos, excepcionalmente, efeitos infringentes quando algum desses vícios for reconhecido (AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.179 [2019/0383720-6] Relator: Ministro MOURA RIBEIRO J. 26/05/2020; **destaque da citação**).

A atribuição de efeitos infringentes aos Embargos de Declaração é possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição

ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária. (...) (EDcl no REsp 1.253.998/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, 2ª T., j. em 22/05/2014, DJe 20/06/2014; destaque da citação).

6. *Nesta perspectiva, a rigor os embargos sequer poderiam ser conhecidos, porque continua atual a posição do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no sentido de que “não pode ser conhecido recurso que, sob o rótulo de embargos declaratórios, pretende substituir a decisão recorrida por outra. Os embargos declaratórios são apelos de integração, não de substituição” (REsp. nº 15.774-0 - SP EDecl., 1ª Turma, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, j. 25.10.93, não conheceram, v.u., DJU 22.1193, p. 24.895, 2ª Col., em.).*

Pelo exposto, nego provimento aos embargos de declaração, preservando em seus termos o acórdão embargado.

Proponho que se considerem ***prequestionados*** e *levados em conta no julgamento* (doutrina da “*causa decidida*”), todos os dispositivos reguladores da matéria controvertida na demanda, *aplicáveis ao caso*, pontuando que de acordo com o art. 1.025, do *Código de Processo Civil*, *consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados para fins de prequestionamento.*

PAULO ALONSO

Relator