



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2366919-24.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LIVING SALAZARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado LIVING DA VILA GUILHERME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9284

Embargos de declaração nº 2366919-24.2024.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo

Embargante: Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda

Embargado: Living da Vila Guilherme

Juiz(a): Dr./Dra. José Fabiano Camboim de Lima

Embargos de declaração. Ausência de omissão, a ser sanada. Acórdão que indicou claramente os motivos que alicerçam a conclusão enunciada. Efeito infringente. Não cabimento. Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela agravante em face do Acórdão de fls. 37/47, que conheceu em parte o agravo de instrumento por ela interposto e negou provimento na parte conhecida, por votação unânime.

Sustenta a embargante, que há omissão no aresto embargado quanto ao reconhecimento da relação de consumo no caso concreto, bem como da inversão do ônus da prova, por entender que não há hipossuficiência técnica do condomínio embargado.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Rejeitam-se os embargos declaratórios, posto que a decisão embargada foi bastante clara e objetiva, tendo pontuado detalhadamente todos os argumentos apresentados pelas partes.

A alteração do resultado do julgamento, que é o verdadeiro objetivo da embargante, deve ser perseguida através da interposição de recurso

adequado.

Os embargos de declaração têm escopo precípuo a integração da decisão que padeça de algum dos vícios enumerados no artigo 1.022 do CPC, quais sejam omissão, contradição, obscuridade e erro material. Nessa esteira, os embargos destinam-se ao aperfeiçoamento da prestação jurisdicional e não à sua revisão.

Fácil ver que a embargante pretende apenas a revisão do conteúdo do julgado para se amolde ao seu entendimento, salientando-se mais uma vez que o Acórdão foi devidamente fundamentado, demonstrando, portanto, o nítido caráter infringente do recurso, incabível nesta via.

O V. Acórdão embargado analisou a matéria em discussão, deixando assentado que *“No tocante à inversão do ônus da prova, respeitado entendimento em contrário, conforme já decidiu o C. STJ, o condomínio se equipara ao consumidor:*

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. DEMANDA ENVOLVENDO CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COLETIVIDADE DE CONSUMIDORES. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DO ÔNUS PROBATÓRIO. PRECEDENTES DO STJ.

1. Polêmica em torno da possibilidade de inversão do ônus da prova para se atribuir a incorporadora demandada a demonstração da destinação integral do produto de financiamento garantido pela alienação fiduciária de unidades imobiliárias na incorporação em questão (patrimônio de afetação).

2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao condomínio de adquirentes de edifício em construção, nas hipóteses em que atua na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a construtora/incorporadora.

3. O condomínio equipara-se ao consumidor, enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo. Aplicação do disposto no parágrafo único do art. 2º do CDC.

4. Imposição de ônus probatório excessivamente complexo para o condomínio demandante, tendo a empresa demandada pleno acesso às provas necessárias à demonstração do fato controvertido.

5. Possibilidade de inversão do ônus probatório, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC.

6. Aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova (art. 373, § 1º, do novo CPC).

7. Precedentes do STJ.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp n. 1.560.728/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 28/10/2016.).

E a hipossuficiência é técnica, visto que a agravante detém melhores condições de demonstrar a inexistência dos alegados vícios na construção do empreendimento que foram alegados na inicial, de modo que cabível a inversão do ônus da prova nos termos do inciso VIII do art. 6º, do CDC.

Esse é o entendimento desta C. Câmara e Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – INDENIZATÓRIA – INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE APLICOU O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E CONSIDEROU O CONDOMÍNIO HIPOSSUFICIENTE, COM A INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2019229-14.2020.8.26.0000; Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2020; Data de Registro: 21/02/2020).

Ação de indenização por vícios construtivos. Decisão que afastou a prescrição e determinou que a agravante arque com o custo da perícia, invertendo o ônus da prova. Insurgência. Prescrição inexistente. Comprovação nos autos de ciência da agravante a respeito dos problemas apontados na construção. Ação ajuizada dentro do prazo decenal. Hipossuficiência do condomínio que justifica a inversão do ônus da prova. Decisão acertada que não merece qualquer reparo. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2085184-26.2019.8.26.0000; Relator Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2020; Data de Registro: 31/07/2020).

Voto nº 11.495 - Agravo de Instrumento. Obrigação de fazer c./c. indenização por danos materiais. Inversão do ônus da prova. Cabimento. Condomínio que representa a

coletividade dos adquirentes dos imóveis, destinatários finais, a teor do disposto nos arts. 2º e 3º, do CDC. Aplicação dos arts. 6º, VIII, do CDC e 373, § 1º, do CPC. Precedente do STJ. Decisão mantida. Recurso DESPROVIDO. Voto nº 11.579 – Agravo Interno. Insurgência contra decisão de indeferimento da concessão de efeito suspensivo. Recurso prejudicado, diante do julgamento do recurso principal. Precedentes. RECURSO PREJUDICADO. (TJSP; Agravo Interno Cível 2260810-25.2020.8.26.0000; Relator L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2021; Data de Registro: 29/01/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Vícios de construção – Ação de indenização c/c obrigação de fazer - Decisão que inverteu o ônus da prova, deferiu a perícia, nomeou perito e autorizou a apresentação de quesitos e assistentes técnicos - Insurgência da ré – Aplicação do CDC nas hipóteses de ações ajuizadas pelo Condomínio em face da Construtora – Precedente do C. STJ - Teoria das Cargas Probatórias Dinâmicas – Art. 373 do CPC – Possibilidade e facilidade técnica para a demonstração de que as falhas estruturais apontadas pelo autor seriam ou não vícios construtivos – Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2047805-85.2018.8.26.0000; Relator Egidio Giacoia; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2018; Data de Registro: 28/06/2018).

Indenização. Reparação de vícios construtivos. Demanda ajuizada por condomínio em face da construtora. Inversão do ônus da prova. Possibilidade. Presença dos requisitos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Relação de consumo caracterizada. Hipossuficiência técnica do agravado evidenciada. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2092054-19.2021.8.26.0000; Relator Natan Zelinski de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2021; Data de Registro: 24/05/2021)” (grifos do original).

Assim, a matéria tratada no recurso recebeu pontual exame, não apresentando nenhum dos vícios do art. 1022 do CPC.

Ademais, registre-se que, "Não precisa o Juiz reportar-se a

todos os argumentos trazidos pelas partes. Claro que se o juiz acolher um argumento bastante para sua conclusão, não precisará dizer que os outros, que objetivam o mesmo fim, são procedentes ou não" (Mário Guimarães, "O Juiz e a Função Jurisdicional", pág. 350, ed. 1958).

Além disso, há entendimento jurisprudencial no sentido de que as decisões judiciais não estão obrigadas a resolver todas as questões suscitadas pelas partes. Mas apenas aquelas que as embasem de modo suficiente (RJTJESP 115/207; 111/414; 104/340). *"Desnecessidade de o Juiz responder a todas as alegações da ré, bastando que exponha os fundamentos jurídicos em que se baseou"* (RJTJESP 119/400).

No mesmo sentido, já decidiu o E.STF:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS INFRINGENTES. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. São inadmissíveis embargos de declaração com efeitos meramente infringentes. Eventuais efeitos infringentes dessa modalidade recursal só são admissíveis como consequência da sanção de omissão, contradição ou obscuridade existentes na decisão embargada, o que não ocorre no presente caso. Embargos de declaração rejeitados. (STF - AI: 507591 MG, Relator: Min. JOAQUIM BARBOSA, Data de Julgamento: 26/06/2012, Segunda Turma, Data de Publicação: ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-159 DIVULG 13-08-2012 PUBLIC 14-08-2012).

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal, inclusive esta C.

5ª Câmara de Direito Privado:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FINS INFRINGENTES. PREQUESTIONAMENTO. Inadmissibilidade. Não merece acolhimento o recurso cujo objetivo é a modificação da decisão expressada no acórdão. Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2183320-53.2022.8.26.0000; Relator James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 06/10/2022).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO –

GUARDA – ALIMENTOS – DECISÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO – EXISTÊNCIA DE SUPOSTA OMISSÃO NO JULGADO - NÃO OCORRÊNCIA - TENTATIVA DE REAPRECIÇÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA – IMPOSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PREQUESTIONAMENTO – DESNECESSIDADE – BASTA A SIMPLES ALUSÃO AOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO SEM EFEITO INFRINGENTE – EMBARGOS REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1047611-10.2016.8.26.0506; Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Parte embargante que pretende o reexame da matéria julgada - Impossibilidade - Embargos que se destinam a esclarecer obscuridade ou a eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material - Inexistência das hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil - Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1069424-16.2017.8.26.0100; Relator J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2022; Data de Registro: 03/10/2022).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - Efeito modificativo que somente pode se dar como consequência do suprimento da omissão, aclaramento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado – estranho à função integrativa dos embargos – Prequestionamento – Desnecessidade de mencionar artigos de lei a cada ponto do julgado – Julgador que não está adstrito enfrentar a integralidade dos artigos citados - Segundos Embargos de Declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0875485-04.1999.8.26.0100; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022).

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, sendo desnecessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAUROCAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator