



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2185775-54.2023.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CRD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, é embargado CONDOMINIO EDIFICIO TEREZA CRISTINA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº: 2185775-54.2023.8.26.0000/50000

Embargante: Crd Empreendimentos Imobiliários Eireli

Embargado: Condomínio Edifício Tereza Cristina

Interessados: Total Nutri Assessoria em Comunicação Ltda, Vancouver Partipações Ltda e Salvatore Ambosino

Autos em primeiro grau nº: 0034378-75.2020.8.26.0100

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Paulo Bernardi Baccarat

Vara: 16ª Vara Cível do Foro Central Cível

VOTO Nº. 22887

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Irresignação contra a decisão que fixou a área pertencente ao requerido, conforme orientação pericial. Argumentação acerca da incorreção do laudo. Inocorrência. Determinação que se deu com base em laudo pericial produzido em diligência. Perita que atestou corretamente a área pertencente ao requerido, tal qual na matrícula, referente aos 980 metros quadrados. Área maior do que a registrada já afastada em julgamento anterior ocorrido nesta C. Câmara, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer, ao reconhecer a área ocupada a maior. Acordo anteriormente entabulado que não obteve efeito perante terceiros, julgada improcedente a ação de retificação de matrícula, diante da não participação dos condôminos, que seriam afetados pela diminuição da área comum. Laudo pericial corretamente efetuado, que delimitou a área do requerido, tal qual previsto na matrícula do imóvel. Decisão mantida na oportunidade. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição. Erro material corrigido.

Embargos de declaração parcialmente acolhidos.

O acórdão de fls. 359/367 negou provimento ao recurso da embargante. Contra referida decisão, foram opostos embargos de declaração ao fundamento de omissão e erro material.

Decido.

Conheço dos presentes embargos, porque tempestivos.

No mérito, estes comportam parcial acolhimento.

O reexame dos autos não leva a desfecho diverso

daquele já exposto no v. acórdão, inexistindo qualquer omissão, obscuridade, contradição a ser sanada na decisão objurgada, a qual se fundamentou no quanto necessário à extração de seu dispositivo.

Em verdade, busca o embargante obter efeito infringente e modificar o julgado de acordo com a sua pretensão. Deve, contudo, buscar a via processual adequada para tanto. Ressalte-se, ainda, que as questões ventiladas foram devidamente analisadas e fundamentadas, sendo certo que o descontentamento da parte com o conteúdo da decisão não a torna, por si só, passível de alteração pela via eleita.

Consigna-se, apenas, que restou expressamente disposto: *“Outrossim, o laudo pericial foi elaborado por expert imparcial, de confiança do Juízo, e sob o crivo do contraditório. Em síntese a perícia reconhece a ocupação a maior da área, apontando tecnicamente seus critérios. Ao contrário do que faz crer a agravante, ainda, quanto ao fato de não ter lhe sido oportunizado debater o laudo, seus quesitos foram respondidos e esclarecidos (fls. 1328/1379)”* (fls. 365).

Quanto ao trecho apontado, reconhecido e afastado o erro material nesta oportunidade, para consignar o ano correto do acordo, anteriormente apontado como 1995 é agora corrigido para 1997 (fls. 363):

“Portanto, ao contrário do que faz crer a agravante, a ocupação a maior já restou demonstrada, incompatível com a matrícula da loja, que conta com 980 metros quadrados (fls. 58 dos autos originários). Tanto é assim, que houve tentativa de retificação de área, diante do acordo entabulado em 1997, para que a matrícula refletisse a área ocupada pela loja. Todavia, o acordo não teve o condão de alterar a matrícula da loja, diante da falta de participação dos condôminos, tal processo foi julgado por este E. Tribunal.”.

No que diz respeito ao prequestionamento de matéria específica, não é necessário que o julgador se refira expressamente a todos os dispositivos constitucionais e legais supostamente aplicáveis à hipótese, se adequadamente fundamentada sua decisão.

Neste sentido é o entendimento do E. Superior do Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA ORIGINÁRIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. 1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço. 2. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.(EDcl no MANDADO DE SEGURANÇA Nº 21.315 - DF (2014/0257056-9) – Julgado em 08/06/2016).

Por derradeiro, não se olvide que “*a função judicial deve ser marcada pela atuação prática, sendo de relevo a análise das teses discutidas no processo enquanto necessárias ao julgamento da causa*” (STJ, 2ª Turma, REsp nº 15.540-SP, Rel. Min. Ari Pargendler, j. 01/04/1996) (destaques nossos).

De qualquer forma, tendo em vista que os presentes embargos foram opostos na vigência do Código de Processo Civil de 2015, aplica-se o seu art. 1.025, que consagra o prequestionamento ficto ou implícito dos embargos de declaração.

Ante o exposto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos de declaração para sanar o erro material na fundamentação do acórdão, sem alteração do resultado do julgamento.

MARCOS GOZZO
Relator