Registro: 2025.0000412025

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006604-75.2015.8.26.0020/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CONDOMINIO EDIFÍCIO MARIA JOSÉ, são embargados ÂNGELO SALVADOR ANGELIM (JUSTIÇA GRATUITA) e CREUNICE DE FÁTIMA BERTOLDO ANGELIM (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTIÉ E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto 9210

Embargos de Declaração 1006604-75.2015.8.26.0020/50000

Embargante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA JOSÉ

Embargado: ÂNGELO SALVADOR ANGELIM e CREUNICE DE FÁTIMA BERTOLDO ANGELIM

Embargos de Declaração opostos contra acórdão que deu provimento ao recurso dos apelantes, ora embargados.

Defeitos que autorizam os embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição ou obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não devem ser decorrentes de interpretações diversas que poderiam levar a outra solução do litígio.

Embargante que aponta omissão, contradição e erro material. Não acolhimento.

Posicionamento contrário ao julgado mostra nítido caráter infringente, tratando-se de mero inconformismo.

EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Recebo, conheço, mas não acolho os embargos de declaração opostos por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA JOSÉ (p. 1-7).

Sustenta o embargante ter havido omissão por não ter o acórdão observado que as cotas cobradas anteriores ao ano de 2010 não são objetos deste litígio, pois se referem a outro processo. Acrescenta que também houve contradição ao afastar a responsabilidade dos apelantes pois figuram como proprietários na matrícula, sendo o terceiro Roberto Delgado apenas o procurador público e não promissário comprador. Defende que o ajuizamento da ação se deu de forma adequada, inclusive na fase de execução, com a averbação e publicidade da penhora da unidade, possibilitando ao final o leilão da unidade para quitação dos débitos em aberto.

Salienta a ocorrência de erro material na fixação da base de cálculo da condenação, de modo que o valor de R$96.240,18 deve ser atualizado com todos os encargos previsto em lei; e a inversão do ônus da sucumbência é incabível, aduzindo que o condomínio está exercendo o seu direito de cobrança.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 11/13) ressaltando que o acórdão destacou expressamente que o condomínio tinha ciência inequívoca de que os embargados não eram mais possuidores do imóvel desde o ano 2000, e a ação ajuizada tem por objeto a cobrança de despesas condominiais vencidas desde 2007.

Aduzem que o acórdão foi expresso ao majorar os honorários para 12% sobre o valor da causa, tratando-se de mera tentativa de rediscussão da matéria.

É o relatório.

V O T O.

Os embargos de declaração são conhecidos, mas não comportam acolhimento.

Não se desconhece a possibilidade de que o acolhimento possa modificar o resultado do julgado; contudo, é necessário que o resultado decorra da incorreção de alguma premissa relevante.

Não houve obscuridade no acórdão (p. 255-259-origem); e, o posicionamento contrário ao julgado mostra nítido caráter infringente, tratando-se de mero inconformismo.

Conforme pontuado no acórdão (p. 257):

> ***"Em 2004, o condomínio autor ajuizou a ação de cobrança em face de Roberto Delgado.***
>
> ***Portanto, o condomínio-autor tem ciência inequívoca de que os requeridos Ângelo e Creunice não são mais responsáveis pelos encargos condominiais, pois já havia interposto ação anterior de cobrança de despesas condominiais (0034556.80.2004.8.26.0004) (p. 178-188), e naqueles autos estava juntada a mesma procuração pública outorgada e mencionada pelo réu Ângelo (p. 186/187).***
>
> ***Tendo o condomínio o conhecimento inequívoco da cessão ocorrida há muitos anos, impõe-se reconhecer a ilegitimidade passiva dos réus, que não desfrutam do imóvel há muitos anos.*** *Embora o débito tenha natureza jurídica "propter rem", isto não afasta a ilegitimidade daquele que apenas figura no registro imobiliário como proprietário. O débito, portanto, é de inteira responsabilidade do possuidor conhecido."*

Além disso, o julgado recorrido explicitou os motivos que levaram ao provimento do recurso, enfatizando:

> *"Em resumo,* ***quando a negociação não é registrada na matrícula do imóvel, a responsabilidade pelas despesas podem ser tanto do vendedor/proprietário quanto do comprador, sendo limitada a este último, caso comprovada a imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação****."*

Com o provimento do recurso dos embargados, as verbas de sucumbência foram invertidas, alterada a base de cálculo para o valor da causa, tendo em vista o afastamento da condenação (p. 259):

"Ficam invertidas as verbas de sucumbência; alterada a base de cálculo para o valor da causa (p. 04), que neste caso coincide com o montante da condenação afastada; e majorada a verba honorária de 10% (p. 216) para para doze por cento (12%), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil."

Por fim, reconhecida a ciência inequívoca do condomínio sobre a transmissão na posse do imóvel gerador dos encargos, que o quanto basta para reconhecer a ilegitimidade dos antigos possuidores ou proprietários. Prova segura desta ciência inequívoca decorre de ter havido anterior ajuizamento de ação pelo próprio condomínio contra o atual possuidor, que o condomínio denomina de simples "procurador dos proprietários". Aliás, é sabido que essas "procurações" na verdade simulam verdadeira transmissão de direitos sobre o imóvel, sendo conhecidas popularmente, por "contratos de gaveta".

Note-se que os defeitos que autorizam embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição ou obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não devem ser decorrentes de interpretações diversas que poderiam levar a outra solução do litígio.

O inconformismo do embargante não se volta contra omissão, obscuridade ou contradição sanáveis por via de embargos de declaração, mas contra o próprio mérito da respeitável decisão recorrida.

Os embargos de declaração não servem para obtenção de nova decisão sobre tema já examinado.

Nesse contexto, **pelo meu voto, REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

DARIO GAYOSO

Relator