



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1011798-84.2023.8.26.0114/50000, da Comarca de Campinas, em que é embargante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATEDRAL, é embargado ISRAEL PONTES (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: **EMBARGOS ACOLHIDOS, mas sem efeito modificativo. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.690
EDCL. N° : 1011798-84.2023.8.26.0114/50000
COMARCA : CAMPINAS - 3ª VARA CÍVEL
EMBARGANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATEDRAL
EMBARGADO : ISRAEL PONTES

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão configurada ante a ausência de exame quanto ao pedido de reconhecimento da prescrição. Contradição ou obscuridade não configuradas quanto ao mais. Inadequação dos Embargos para fins de prequestionamento. Aplicação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil. EMBARGOS ACOLHIDOS, mas sem efeito modificativo.

Vistos.

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por Condomínio Edifício Catedral contra o Acórdão de fls. 99/106.

Argumenta o embargante, em resumo, que houve omissão quanto à análise das teses de inépcia e prescrição, considerando que a inicial não apresenta qualquer questão fática para amparar o pedido de danos extrapatrimoniais alegados pelo embargado; o autor afirma que os vazamentos de água surgiram há doze (12) anos, de modo que a pretensão foi atingida pela prescrição, nos termos dos artigos 189 e 206, §3º, inciso V, ambos do Código Civil, ante a ausência de causas impeditivas ou suspensivas (fls. 1/3).

É o relatório.

Estes Embargos de Declaração comportam acolhimento apenas para suprir a omissão verificada no tocante ao exame do pedido de reconhecimento da prescrição, ora embargado.

Examinando essa pretensão deduzida pelo Condomínio embargante, embora a alegação na inicial de que o início dos vazamentos ocorreu há doze (12) anos, o autor manteve tratativas com o Condomínio, representado pelo Síndico, para resolução do problema, conforme documentos juntados aos autos (v. fls. 17/19 dos autos principais).

Assim, verifica-se que a prescrição não se consumou em razão dos atos empreendidos pelas partes na tentativa de solucionar o problema, o que, contudo, acabou não ocorrendo (v. fls. 42/47 e 48/52 dos autos principais).

Diante do exposto, era mesmo de rigor o afastamento da alegada prescrição decenal, “*ex vi*” dos artigos 189, 202, inciso VI, e 205, todos do Código Civil,

A propósito, eis a Jurisprudência:

1020841-46.2021.8.26.0007

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Vícios de Construção*

Relator(a): *Ademir Modesto de Souza*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *7ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *27/01/2025*

Data de publicação: *27/01/2025*

*Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. 1. Apelo do condomínio e recurso adesivo da ex-proprietária contra sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão, condenando o ente despersonalizado ao pagamento de R\$ 4.000,00 à ex-condômina. 2. Cinge-se a controvérsia em aferir (i) a legitimidade passiva do condomínio para responder pelos vícios alegados; (ii) a prescrição da pretensão indenizatória; (iii) a responsabilidade do condomínio pelos danos estruturais; e (iv) a existência de danos morais indenizáveis e a possibilidade da majoração indenizatória. 3. A legitimidade passiva do condomínio é reconhecida com fulcro na teoria da asserção, pois a jurisprudência admite sua responsabilidade por questões relacionadas à manutenção das áreas comuns. 4. **A pretensão indenizatória não está prescrita, pois os vícios surgiram em 2011, a partir do que as tratativas entre as partes foram ininterruptas, no afã de solucionar os impasses, tendo sido a ação proposta em 2021, dentro do prazo decenal.** 5. A recorrente não comprovou o nexo causal entre os danos e a conduta do condomínio apelante, não se podendo confirmar se os vícios são atribuíveis ao ente despersonalizado ou à construtora. 6. Danos morais descaracterizados, pois o condomínio agiu com diligência e boa-fé, não configurando ato ilícito. 7. Sentença reformada, com inversão sucumbencial, observada a gratuidade. 8. Apelação provida e recurso adesivo prejudicado.*

1004604-94.2023.8.26.0126

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Compra e Venda*

Relator(a): *Silvia Rocha*

Comarca: *Caraguatatuba*

Órgão julgador: *29ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *12/12/2024*

Data de publicação: *18/12/2024*

*Ementa: - Empreitada - Ação de indenização material - Pretensão fundada em falhas construtivas – Inexistência de coisa julgada e inépcia da inicial não configurada – **Não houve, também, prescrição, porque o prazo prescricional para a propositura da ação indenizatória é de dez anos, configurando garantia o prazo de cinco anos previsto no artigo 618 do CC.** - Ausência de prova de que as falhas na obra do imóvel dos autores foram causadas pela ré – A prova pericial empreitada do processo anterior havido entre as partes não esclarece a responsabilidade de cada parte pelos materiais empregados na obra nem pelos danos daí decorrentes - Pedido improcedente - Recurso provido.*

1023771-89.2020.8.26.0001

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Direito de Vizinhança*

Relator(a): Rosângela Telles

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 20/10/2024

Data de publicação: 20/10/2024

*Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Direito de vizinhança. Vazamentos e infiltrações advindos de unidade condominial localizada em andar superior ao daquelas que suportaram os danos. Pretensão indenizatória. Sentença de parcial procedência, reconhecendo apenas os danos materiais. Inconformismo das autoras e do réu. INÉPCIA DA INICIAL. Não reconhecimento. A narrativa fática conduziu à pretensão deduzida pela autora, de natureza certa. Inexistência de prejuízo à defesa. ILEGITIMIDADE ATIVA. Inocorrência. Adotada a teoria da asserção, as condições da ação devem ser aferidas de acordo com as afirmações trazidas na petição inicial. **PRESCRIÇÃO. Não reconhecimento. Ante as peculiaridades do caso concreto, a lesão aos interesses jurídicos das autoras renovou-se sucessivamente no decorrer dos anos, na medida em que os vícios imputados não foram sanados a contento. Nesse contexto, o termo inicial do lapso prescricional se renova periodicamente.** Precedente desta C. Câmara. NULIDADE DA R. SENTENÇA – PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVAS NÃO APRECIADO. Nos termos do art. 278 do CPC, cabe à parte interessada alegar a nulidade dos atos processuais na primeira oportunidade em que lhe couber falar nos autos. Preclusão verificada. PROVA PERICIAL DEFICITÁRIA. No caso sob análise, o laudo pericial não está fundamentado em critérios técnicos. Em conversa telefônica com o síndico do condomínio, o expert foi informado que, após obras realizadas no imóvel do réu em 2020, o problema foi solucionado. Todavia, em 2022, as autoras peticionaram nestes autos informando o agravamento dos danos em um dos imóveis. Daí porque não se pode concluir, como fez o perito, que o relato do síndico seja suficiente para atestar que a responsabilidade pelos danos experimentados pelas autoras é do réu. O laudo pericial não contém informações técnicas de engenharia. Necessidade de maior aprofundamento cognitivo técnico. Laudo inconclusivo. Imprescindível a complementação pelo expert. SENTENÇA ANULADA. RECURSO DO RÉU PROVIDO E RECURSO DAS AUTORAS PREJUDICADO.*

Quando ao mais, verifica-se que o Condomínio embargante deu caráter infringente aos Embargos, visando à modificação do julgado, que somente pode ser alterado em sede de Recurso próprio.

A propósito, não está o julgador obrigado a

rebatê-lo, um a um, todos os pontos arguidos no arrazoado, bastando a explicação dos motivos norteadores do convencimento. Nesse sentido, veja-se o r. Julgado:

*“ADMINISTRATIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FAIXA DE DOMÍNIO E ÁREA NON AEDIFICANDI. LEI 6.766/79. CONSTRUÇÃO EDIFICADA FORA DA LIMITAÇÃO. FAIXA DE DOMÍNIO DE 15 METROS DE CADA EIXO. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À METRAGEM DA FAIXA DE DOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTENTE. ALEGAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. I - No que trata da apontada violação do art. 927 do CPC; dos arts. 99, I, e 100 do Código Civil, do art. 1º, g, do Decreto n. 9.760/1946, do art. 4º, III, da Lei n. 6.766/79, e do art. 1º, §§ 1º e 2º, do Decreto n. 7.929/2013, sem razão os recorrentes quanto a essa alegação, uma vez que em nenhum momento o acórdão recorrido sinalizou pela possibilidade de alienação da área pública invadida ou de permitir a legalização da posse por terceiro, cingindo-se, apenas, a negar a reintegração de posse formulada nos autos em razão de não estar devidamente comprovado o esbulho praticado, precisamente por falta de material probatório. II - Nessa senda, tendo o Tribunal a quo fundamentado sua decisão em elementos e provas dos autos (ou na ausência deles), para se concluir de modo diverso do acórdão recorrido, na forma pretendida pelos recorrentes, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório delineado nos autos, procedimento esse vedado no âmbito do recurso especial, por óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. III - A respeito da alegada violação do art. 2º, parágrafo único, XIII, da Lei n. 9.784/99, suscitada pelo recorrente, visto que o Tribunal a quo teria afastado a força probante dos documentos públicos juntados aos autos sem que houvesse impugnação de sua veracidade, constata-se, também, sem razão o apelo nobre nesse ponto. Consoante consignado no acórdão recorrido (fl. 242), o egrégio Tribunal Regional não contestou a veracidade dos documentos juntados pelo recorrente (Ocorrência Policial da invasão e Mapa), mas, apenas, levantou questão sobre a eficácia do Relatório nº 19/2013 de produzir provas de que a faixa de domínio no local possuía realmente 60 metros. IV - Desse modo, para se concluir de modo diverso do acórdão recorrido, seria necessária a análise do conjunto fático e probatório constante dos autos, o que é inviável na via recursal eleita, tendo em vista a incidência, mais uma vez, do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. V - Em relação à apontada violação dos arts. 5º, LIV, e 93, IX, da CF/88, verifica-se a impossibilidade deste Tribunal examinar a suposta violação, sob pena de se analisar matéria cuja competência está afeta à Suprema Corte, por força do art. 102 da Constituição Federal. VI - No que concerne à alegação de violação do art. 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, e incisos, ambos do CPC de 2015, suscitada pelo DNIT, verifica-se não assistir razão ao recorrente, pois o Tribunal a quo decidiu a matéria de forma fundamentada, tendo analisado todas as questões que entendeu necessárias para a solução da lide, não obstante tenha decidido contrariamente à pretensão da parte. VII - Nesse panorama, a oposição dos embargos declaratórios caracterizou, tão somente, a irrisignação do embargante diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso. VIII - Tem-se, ainda, **que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes quando, por outros meios que lhes sirvam de convicção, tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.** As proposições poderão ou não ser explicitamente dissecadas pelo magistrado, que só estará obrigado a examinar a contenda nos limites da demanda, fundamentando o seu proceder de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. IX - Descaracterizada a alegada omissão, sem-se de rigor o afastamento da suposta violação do art. 1.022, II, do CPC/2015, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. X - A incidência do enunciado n. 7, quanto à interposição pela alínea a, impede o conhecimento da divergência jurisprudencial, diante da patente impossibilidade de similitude fática entre acórdãos. XI - Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1672948/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018).*

Por fim, ainda que o objetivo dos Embargos seja o prequestionamento da matéria, a simples enumeração de dispositivos legais supostamente violados não obriga o Tribunal à referência expressa no tocante, se isso for desnecessário dada a suficiência dos fundamentos concretamente adotados no julgado, “*ex vi*” do artigo 1.025 do Código de Processo Civil (“*Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade*”).

Impõe-se, pois, o acolhimento destes Embargos, mas sem efeitos modificativos.

Diante do exposto, acolho os Embargos de Declaração sem efeitos modificativos.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora