



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000422954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1152802-54.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LAVVI PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é embargado CONDOMÍNIO VITRALI MOEMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº 1152802-54.2023.8.26.0100/50000

Comarca: São Paulo

Embargante: Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargado: Condomínio Vitrali Moema

Voto nº 39.034

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material (art. 1.022 do CPC) – Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de Embargos de Declaração opostos **LAVVI PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** nos embargos à execução opostos contra **CONDOMÍNIO VITRALI MOEMA**, objetivando o aperfeiçoamento do acórdão de fls. 188/195, que negou provimento ao recurso de apelação por ela interposto.

A embargante, sustenta, em síntese que o acórdão padece de omissão, ao não apresentar o teor da petição de fls. 184/185, com argumentos novos essenciais para o deslinde da controvérsia. Afirma que o embargado formalizou acordo com a atual proprietária da unidade, requerendo sua exclusão no polo passivo da execução. Defende sua ilegitimidade passiva como causa de extinção do processo sem resolução de mérito. Pugna pela reforma do acórdão, para que seja declarada sua ilegitimidade passiva, com a consequente extinção do feito.

A parte embargada não apresentou manifestação, conforme certidão.

É o relatório.

Os embargos devem ser rejeitados.

Verifica-se que o julgamento embargado analisou expressamente os pontos impugnados, não padecendo de qualquer vício elencado pelo art. 1.022 do Código de Processo Civil.

De início, cumpre consignar que os embargos de declaração não se prestam à revisitação da posição de mérito adotada pelo Juízo, mas apenas para aclarar eventuais obscuridade, integrar omissões, elucidar contradição ou corrigir erros materiais. No caso em questão, verifica-se que se trata de mero inconformismo da parte embargante quanto ao resultado do julgamento.

É imprescindível que, para acolhimento dos embargos, seja efetivamente demonstrada a omissão, contradição, obscuridade ou existência de erro material (art. 1.023 do CPC). Reconhecidos esses vícios e sendo eles devidamente sanados, daí então é possível se falar em efeito modificativo, decorrência lógica da identificação das hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil (art. 1.024, §4º do CPC).

Todavia, o efeito infringente, por si só, inexistente. Os embargos não se prestam à simples revisitação do que foi decidido, tal como pretende a parte embargante. Nesse sentido, destaca-se:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE.

1. A pretensão de reformar o julgado não se coaduna com as hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material contidas no art. 535 do CPC, razão pela qual inviável o seu exame em sede de embargos de declaração.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

2. No caso em tela, o embargante visa, por via reflexa, ao reexame das questões suficientemente analisadas no acórdão, que, de forma escorreita, aplicou a jurisprudência da Casa ao caso concreto, a qual se formou no sentido de que "Não é devida indenização ao candidato cuja nomeação tardia decorra de decisão judicial, haja vista que o retardamento não configura preterição ou ato ilegítimo da administração pública a justificar uma contrapartida indenizatória. (REsp 1.117.974/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Rel. p/ Acórdão Ministro Teori Albino Zavascki, Corte Especial, julgado em 21/09/2011, DJe 19/12/2011).

3. O recurso foi admitido apenas quanto ao dissídio interpretativo com o precedente da Corte Especial - REsp 1.117.974/RS -, sendo certa a aceitação por esta Corte Superior da indicação de precedentes que se encontram pendentes de publicação.

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl nos REsp 1205936/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 04/05/2016, DJe 20/05/2016)

Constaram do acórdão as razões que levaram a Turma Julgadora a concluir pelo não provimento do recurso:

"Tratando-se de uma obrigação propter rem, a jurisprudência desta Corte firmou entendimento no sentido de que tais verbas podem ser exigidas em face de qualquer um daqueles que possua relação jurídica direta com o imóvel, tais como proprietário, promissário comprador ou possuidor, isolada ou conjuntamente, cabendo ao credor eleger aquele que mais prontamente possa responder pelo débito em respeito ao interesse da coletividade do condomínio, que se vê diariamente prejudicada e injustamente onerada em razão do condômino inadimplente

[...]

Em sede de Recurso Especial repetitivo, porém, o Superior Tribunal de Justiça fixou uma limitação a esse entendimento: apesar da concordância com que afirmamos no sentido de que a configuração da responsabilidade pelas despesas condominiais é justificada pela relação jurídica material com o imóvel, deixa de ter responsabilidade o promitente vendedor a partir da imissão na posse pelo adquirente, e desde que o condomínio tenha ciência dessa realidade.

[...]

Embargos de Declaração Cível nº 1152802-54.2023.8.26.0100/50000

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Desta feita, insustentável a tese da apelante deque bastaria o “habite-se” para a transmissão da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. Do contrário, admitir-se-ia uma situação de flagrante abusividade em desfavor do consumidor adquirente da unidade condominial, que se responsabilizaria desde logo a despeito da efetiva utilização do bem, ficando à mercê da conduta da construtora de finalização das suas obrigações e efetiva disponibilização da unidade.”

A alegação da embargante, no sentido de que a formalização de acordo entre o exequente e a atual proprietária do imóvel implicaria em reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, não merece acolhimento.

Isso porque, inexistente reconhecimento tácito ou expresso de ilegitimidade por parte do exequente, sendo descabida a tentativa de atribuir ao acordo efeito que extrapola o lá disposto e, ainda, que sequer foi objeto de homologação judicial.

Conforme já assentado no acórdão embargado, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre aquele que detém a posse ou a titularidade da unidade, sendo a obrigação, portanto, de natureza *propter rem*, podendo ser exigida do proprietário, do promissário comprador ou do possuidor do bem.

Assim, a mera notícia de acordo celebrado, desacompanhada de homologação, não tem o condão de modificar a relação jurídica processual estabelecida, nos termos do acórdão embargado.

Pelo exposto, rejeito os embargos.

HUGO CREPALDI
Relator