



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428021

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1027701-73.2024.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes VCI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 2 SPE LTDA. e VINX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é embargada KATIA FRANCISCA DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 11025

Embargos de Declaração nº: 1027701-73.2024.8.26.0002/50000

Embargante: VCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 2 SPE LTDA. e VINX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Embargado: KÁTIA FRANCISCA DE SOUSA

EMENTA: DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame 1. Embargos de declaração opostos visando o acolhimento do recurso por omissão no acórdão quanto à aplicação do art. 85, §11 do Código de Processo Civil e majoração dos honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão quanto à correção de juros de mora e à cobrança de taxa de condomínio antes da imissão na posse.

III. Razões de Decidir 3. Reconhecida a omissão quanto aos índices de correção monetária e juros de mora, determinando-se a aplicação da correção monetária pelo IPCA e juros pela taxa SELIC. 4. A inadimplência da adquirente não autoriza a cobrança de taxa de condomínio antes da entrega das chaves.

IV. Dispositivo e Tese 5. Embargos parcialmente providos. Tese de julgamento: 1. Correção monetária pelo IPCA e juros pela taxa SELIC são devidos. 2. Cobrança de taxa de condomínio antes da imissão na posse não é autorizada.

.

Vistos

Trata-se de embargos de declaração opostos por VCI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 2 SPE LTDA. e VINX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra KÁTIA FRANCISCA DE SOUSA em razão do acórdão de fls. 294/305, que deram provimento ao recurso de apelação da parte embargante, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame 1. Recurso de Apelação visando a reforma da sentença que julgou improcedente a ação de imissão na posse e indenização por danos emergentes, lucros cessantes e danos morais, sob alegação de adimplemento substancial do contrato.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve adimplemento substancial do contrato que justifique a imissão na posse do imóvel e a indenização por danos morais, considerando a relação contratual entre as partes.

III. Razões de Decidir 3. A Apelante não adimpliu substancialmente o contrato, tendo quitado apenas 40% do valor, o que inviabiliza a aplicação da teoria do adimplemento substancial e a imissão na posse. 4. A devolução dos valores pagos a título de condomínio é devida, pois tais encargos são aplicáveis apenas após a imissão na posse.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A teoria do adimplemento substancial não se aplica quando o saldo devedor é significativo. 2. A devolução de valores condominiais pagos antes da imissão na posse é devida.

Visa a parte embargante o acolhimento do presente recurso ao argumento de que o aresto padece de omissão tendo em vista que deixou de aplicar ao caso concreto os termos do art. 85, §11 do Código de Processo Civil e consequente majoração dos honorários advocatícios.

Desnecessária a intimação da parte embargada dada a possibilidade de imediato julgamento do feito, haja vista se tratar de singela omissão em relação à disposição de ordem pública.

É o breve relatório.

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, dando-lhes parcial provimento no mérito.

Como bem aponta Humberto Theodoro Júnior, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material* (THEODORO Jr., Humberto. Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).

Argumenta a parte embargante que o aresto hostilizado teria sido omissivo no que tange à correção de juros de mora aplicáveis à condenação, bem como acerca da pretensa regularidade da cobrança de condomínio na medida em que a imissão não teria ocorrido em razão da inadimplência da adquirente.

Com razão em parte os Embargante no que tange aos índices aplicados omissão aventada, razão pela qual passa a constar do acórdão hostilizado a incidência sobre a condenação de “correção monetária pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único do CC, a partir do desembolso e acrescido de juros moratórios pela taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do CC, nos termos do artigo 406, §1º do CC, a partir da citação (CC, arts. 397 e 405), até o efetivo pagamento”

Por outro lado, com o devido respeito ao entendimento exarado pelo embargante, a inadimplência que de fato autoriza a não imissão na posse do imóvel não autoriza a cobrança de taxa de condomínio antes da entrega das chaves.

Com relação ao prequestionamento, conforme anuncia a jurisprudência, mostra-se “desnecessária a manifestação explícita da Corte de origem acerca das normas que envolvem a matéria debatida, uma vez que, para a satisfação do prequestionamento, basta a implícita discussão da matéria impugnada no apelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

excepcional' (AgRg no Resp 760.404/RS, Relator o Ministro FELIX FISCHER, DJ de 06/02/2006) (STJ, EDcl no Resp nº 1.351.7184/SP, 4ª Turma, Relator Ministro Raul Araújo, 19.02.2013).

Ademais, o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, dispõe que: “Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO os embargos.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica