(41/2026-E)

EMENTA: Embargos de Declaração. Pedido de Providências. Embargos rejeitados.

I. **Caso em Exame**

1. Embargos declaratórios contra decisão que rejeitou recurso contra sentença que negou pedido de providências visando à averbação de aumento de área construída. Questionamento da caracterização do imóvel como integrante de condomínio de casas e não de loteamento, conforme reconhecido pela prefeitura local.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel deve ser caracterizado como integrante de condomínio de casas ou de loteamento, o que repercute na legislação aplicável e na necessidade de anuência dos condôminos para a averbação de aumento de área construída.

III. **Razões de Decidir**

3. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade. A decisão embargada está devidamente fundamentada quanto a caracterização do imóvel como condomínio de casas, aplicando-se a Lei nº 4.561/1964, que exige deliberação unânime dos condôminos para a pretendida averbação.

IV. **Dispositivo e Tese**

4. Embargos declaratórios rejeitados.

Tese de julgamento: "1. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade. 2. A questão da caracterização do imóvel como integrante de condomínio de casas ou de loteamento não é passível de apreciação em embargos de declaração".

Legislação Citada:

Lei nº 6.766/1979 e Lei nº 4.561/1964.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554/50000 e o código 1577219.

Trata-se de embargos declaratórios contra decisão que rejeitou recurso contra sentença que rejeitara pedido de providências instaurado por iniciativa das embargantes Thays Madrucci Bitelli Zardo e Cristiane Madrucci Bitelli Dresser. Em resumo, alegam que a própria Prefeitura do Município de Santo André/SP classifica o local como loteamento e não como condomínio horizontal, o que atrai a aplicação da respectiva legislação (Lei nº 6.766/1979 e legislação municipal) e autoriza a pretendida averbação da ampliação da área construída. Refutam a aplicabilidade da Lei nº 4.561/1964 e, logo, a exigibilidade de anuência dos demais condôminos. Nesse sentido, requerem o acolhimento dos embargos.

É o sucinto relatório.

OPINO.

Conquanto intitulado agravo interno, o teor da manifestação impõe recebimento como embargos declaratórios.

No mérito, o caso é de **rejeição**.

Inexiste omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada, não carecendo a decisão embargada de qualquer esclarecimento.

O parecer aprovado expõe, de maneira clara e fundamentada, as razões dos entendimentos nele consignados, notadamente quanto à caracterização do imóvel como integrante de um condomínio de casas e não de um loteamento.

Disso decorre a incidência da Lei nº 4.561/1964 e, por consequência, a deliberação unânime dos condôminos como pressuposto da averbação de aumento de área construída.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554/50000 e o código 1577219.

O questionamento dessa caracterização, visando à aplicação da Lei nº 6.766/1979 e à dispensa de anuência da coletividade condominial, diz respeito ao mérito decisório e, logo, não comporta apreciação nesta estreita via.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber o agravo interno como embargos declaratórios e rejeita-los.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554/50000 e o código 1577219.

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003328-34.2025.8.26.0554/50000

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o agravo interno como embargos de declaração, **rejeitando-os**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003328-34.2025.8.26.0554/50000 e o código 158B27D.