

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão | 3ª Turma Cível

Processo N. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÂVEL 0748864-53.2023.8.07.0001

APELANTE(S) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II - DF

APELADO(S) MARIA DE FATIMA FOGACA CORDEIRO e WALDIR SOARES CORDEIRO

Relator Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO

Acórdão Nº 1979279

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO JULGAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESPROVIDOS.

I. Caso em exame.

1. Cuida-se de embargos de declaração opostos contra acórdão proferido em julgamento de apelação.

II. Questão em discussão.

2. A controvérsia consiste em analisar se houve omissão no acórdão.

III. Razões de decidir.

3.1. Os embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC, são cabíveis quando houver no acórdão contradição, omissão, obscuridade ou erro material a ser sanado, cabendo, excepcionalmente, a alteração do julgado. Inexistentes os vícios em questão, não devem ser providos os embargos de declaração.

3.2. No acórdão embargado, foram devidamente analisadas e fundamentadas as questões relativas: i) à legitimidade passiva do condomínio; ii) à responsabilidade do condomínio perante os condôminos por problemas de infraestrutura, já que já havia sido

instituído quando realizadas as obras de loteamento, e possui obrigação de fiscalizá-las; e iii) à impossibilidade de cumprimento da obrigação e as despesas de grande vulto.

3.3. Por se tratar de inovação recursal, não foi conhecido o pedido de conversão da obrigação em perdas e danos feito no apelo, e, pelo mesmo motivo, não deve ser conhecido esse pedido feito em embargos declaratórios.

3.4. A rediscussão do julgado não é cabível em sede de embargos de declaração.

IV. Dispositivo.

4. Embargos declaratórios conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento: “Inexistentes os vícios elencados no art. 1.022 do CPC não devem ser providos os embargos de declaração, visto que se trata de recurso de fundamentação vinculada”.

Dispositivos relevantes citados: arts. 1.022, 1.025 e 1.026 do CPC.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBERTO FREITAS FILHO - Relator, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal e ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNANIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 21 de Março de 2025

Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO

Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de **embargos de declaração** (ID 66673492) opostos contra o acórdão de ID 66030867 proferido em apelação, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. PEDIDOS SUBSIDIÁRIOS EM RECURSO. INOVAÇÃO RECURSAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO. INVASÃO DE LOTE PARTICULAR. DEVER DE FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS. DEVOLUÇÃO DA ÁREA INTEGRAL AOS PROPRIETÁRIOS DO LOTE. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.

- 1. Cuida-se de apelação cível interposta pelo Réu (condomínio) contra sentença proferida em ação de imissão na posse, na qual foi condenado a realizar obras para a remoção da construção irregular que avançou sobre o lote privativo dos Autores, além de realocar os serviços de água/esgoto, energia elétrica, telefone/internet que se situam na área privativa.*
 - 2. Das preliminares. Os Autores imputaram ao condomínio a responsabilidade pelas obras de área comum que invadiram a propriedade privada, pois o ente já estava constituído à época. 2.1. Está demonstrada, então, a legitimidade passiva, sendo que a análise da responsabilidade é questão que deve ser apreciada no exame do mérito da ação. 2.2. Não se conhece de alegações deduzidas apenas em recurso, em razão da inovação recursal e da supressão de instância.*
 - 3. Apesar da alegação de que a encarregada da implantação da infraestrutura era a loteadora, cabe ao condomínio a aprovação e fiscalização das obras de infraestrutura e das áreas comuns, com a devida observância das dimensões de cada lote particular, consoante se extrai da Convenção, do art. 1.332 do Código Civil, e art. 22, §1º, “b”, da Lei 4.591/1964.*
 - 4. O condomínio não comprovou a impossibilidade técnica para cumprir a obrigação de fazer, de modo que não se impõe a conversão em perdas e danos, consoante art. 248 do Código Civil. 4.1. A mera alegação de que as obras serão dispendiosas e demoradas não caracterizam a impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta.*
 - 5. Apelo conhecido e desprovido. Honorários recursais majorados.*

O Embargante alega que:

1) há omissão no acórdão, pois “*ao proferir a decisão, os nobres julgadores não se atentaram ao fato que, a Cooperativa Habitacional dos Servidores Do Legislativo – COOPERLEG foi a responsável pelo parcelamento do solo e por toda a infraestrutura básica do Condomínio, incluindo a pavimentação das vias de circulação, redes de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, entre outros, entregues antes da instituição do Condomínio*”;

2) desde o ano de 2004 já havia pavimentação, antes da instituição do Condomínio, que não foi o responsável pelas obras de infraestrutura;

3) as responsabilidades decorrentes da implantação do loteamento devem ser direcionadas à COOPERLEG;

4) cita precedente do STJ e alega a inexistência de previsão em convenção do condomínio que atribua a ele as responsabilidades. Cita as Leis 6.766/79 e 14.026/2020;

5) a obrigação de fazer imposta ao Condomínio é impossível de ser cumprida, pois prejudicará toda a coletividade condominial e gerará uma taxa extra absurda;

6) alega que deve ser reformada a sentença para exclusão do Condomínio do polo passivo. Pede que, no caso de manutenção do acórdão, a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos.

Contrarrazões juntadas (ID 67177347).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Os embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC, são cabíveis quando houver no acórdão contradição, omissão, obscuridade ou erro material a ser sanado, cabendo, excepcionalmente, a alteração do julgado. Trata-se, portanto, de um recurso de fundamentação vinculada.

Não há, no acórdão embargado, os vícios alegados.

A omissão que enseja o acolhimento de embargos de declaração consiste na falta de manifestação expressa sobre algum fundamento de fato ou de direito ventilado nas razões recursais (EDcl no AgRg na PET no REsp 1359666/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 04/08/2017).

Não se verificam as omissões ou erros de fato apontados.

No acórdão embargado, foi apreciada a questão da legitimidade passiva do condomínio na ação, bem como não houve conhecimento do pedido de conversão da obrigação em perdas e danos, por se tratar de inovação recursal no apelo:

De acordo com a teoria da asserção, a legitimidade das partes deve ser aferida a partir das alegações deduzidas nos autos.

No caso, os Autores imputaram ao condomínio a responsabilidade pelas obras de área comum que invadiram a propriedade privada, pois o ente já estava constituído à época.

Está demonstrada, portanto, a legitimidade passiva do condomínio. sendo que a análise de sua responsabilidade é questão que deve ser apreciada no exame do mérito da ação.

Rejeito a preliminar arguida.

Ainda no que diz respeito às questões preliminares, não conheço das alegações deduzidas apenas em recurso, em razão da inovação recursal e da supressão de instância. O Apelante deduziu, apenas na apelação, os seguintes argumentos e pedidos subsidiários: i) “existe a possibilidade de readequação do lote do apelado, em área não loteada existente ao fundo do lote”; e ii) a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, a fim de possibilitar o pagamento proporcional pela área do lote afetada.

(grifo nosso).

Quanto à ausência de responsabilidade do Condomínio e responsabilidade da COOPERLEG pelos problemas de infraestrutura, também houve farta e suficiente fundamentação no acórdão:

Nos termos da certidão de inteiro teor (ID 62831247), a COOPERLEG depositou o memorial de parcelamento do solo urbano por loteamento em 12/03/2015. A convenção do condomínio, por sua vez, foi registrada em 14/12/2011 (ID 62831258), o regimento interno foi aprovado em 30.06.2012 (ID 62831659) e a eleição da primeira síndica em 10.03.2012 (ID 62831662).

Assiste razão aos Autores ao alegarem que o condomínio já existia à época das obras de loteamento.

De acordo com o art. 1.332 do Código Civil, devem constar do ato de constituição do condomínio “a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns” e “a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns”.

O art. 4º da Convenção do Condomínio (ID 62831258) prevê que os lotes têm dimensões e formas variadas, conforme indicação na planta de parcelamento. O art. 43, XIX, da Convenção prevê que é obrigação do síndico, enquanto representante legal do condomínio, autorizar a execução de obras de infraestrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembleia Geral, após parecer do técnico responsável, com o acompanhamento de todas as etapas.

Em adição, tem-se o disposto no art. 22, §1º, "b", da Lei 4.591/1964, no sentido de que compete ao síndico "exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores".

Apesar da alegação de que a encarregada da implantação da infraestrutura era a COOPERLEG, cabe ao condomínio a aprovação e fiscalização das obras de infraestrutura e das áreas comuns, com a devida observância das dimensões de cada lote particular.

Os condôminos podem, portanto, exigir do condomínio que seja restituída a área privativa do lote que foi invadida pelas obras relacionadas às áreas de uso comum, incluindo o remanejamento das instalações elétricas, energia, internet, água/esgoto, visto que não houve a devida fiscalização das obras com respeito às dimensões de cada área particular.

(grifo nosso).

A alegação de impossibilidade de cumprimento da obrigação que gerará despesas de grande vulto também foi apreciada no acórdão:

Nada a prover no tocante às alegações de que o condomínio suportará despesas de grande vulto, com prejuízo da coletividade, caso a sentença seja mantida. Nesse ponto, frise-se que o documento juntado à apelação (ID 62831687 – relatório técnico de estimativa de custos de obras) não foi submetido à análise do Juízo a quo, tampouco se trata de documento novo ou que a parte não podia apresentar anteriormente, nos termos do art. 435 do CPC. Não se conhece, portanto, da documentação.

Ainda no que se refere às despesas da obra para devolver a área integral do lote particular, os Apelados concordaram em contrarrazões que “cabe aos condôminos arcarem com os custos das obras e reparações necessárias, devendo ser dada ciência em assembleia, e a constituição de taxa extra para o custeio das despesas (esse é o ônus de viver em um condomínio)”. Referida taxa também será custeada pelos Apelados, já que também possuem o ônus de viver em condomínio.

O Apelante também não comprovou a impossibilidade técnica para cumprir a obrigação de fazer, de modo que não se impõe a conversão em perdas e danos, consoante art. 248 do Código Civil. A mera alegação de que as obras serão dispendiosas e demoradas não caracterizam a impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta.

(grifo nosso).

Todas as questões impugnadas no recurso de apelação foram analisadas no acórdão com fundamentação suficiente.

Frise-se que o magistrado não é obrigado a mencionar um a um dos fundamentos suscitados pelas partes, devendo enfrentar aqueles que são capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada pelo julgador (art. 489, §1º, IV, do CPC).

O Embargante pretende, em verdade, rediscutir o entendimento adotado no acórdão.

Ocorre que a rediscussão do julgado não é cabível em sede de embargos de declaração.

Inexistentes os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, não devem ser providos estes embargos de declaração.

Frise-se que o Código de Processo Civil prevê o prequestionamento implícito no art. 1.025: *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.*

Advirta-se que eventual reiteração de embargos de declaração protelatórios, sem demonstração dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC, ensejará a penalização, nos termos do art. 1.026, §2º, do CPC.

Por tais considerações, **CONHEÇO** dos embargos opostos e **NEGO-LHES** provimento.

É como voto.

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME

Assinado eletronicamente por: "ROBERTO FREITAS FILHO

24/03/2025 13:13:46

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 238956568



250324131346000000002172

[IMPRIMIR](#) [GERAR PDF](#)