

**EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 331.572 - SP (2013/0117926-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**EMBARGANTE** : **CLÁUDIA PIOVESAN MACEDO E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **NELSON SAMPAIO - SP028813**  
: **ROGERIA DO CARMO SAMPAIO E OUTRO(S) - SP143055**  
**EMBARGADO** : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS MONT CLAIR E MANHATTAN**  
**ADVOGADO** : **ALESSANDRO ROSTAGNO E OUTRO(S) - SP240448**

### **DECISÃO**

Trata-se de embargos declaratórios opostos por CLÁUDIA PIOVESAN MACEDO E OUTRO contra decisão (e-STJ, fls. 594/599) que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos da inicial.

Em suas razões, a parte embargante afirma, em síntese, que "*o direito dos Embargantes de haverem os valores pagos, é inconteste, tanto é verdade essas afirmação, que o Egrégio Tribunal de Justiça de S. Paulo, por ocasião do julgamento do apelo dos mesmos, acolheu-o, o que se deu com suporte no artigo 31-F do Decreto 4.594/61*" (e-STJ, fl. 604). Assim, "*a questão da omissão, está bem acentuada no caso presente, consistente no fato de não haver sido atribuído em seu julgamento, disposições do artigo 31-F da Lei 4.459/61, do Código de Processo Civil, do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a transação anunciada no contrato inicial, diz respeito ao compromisso de compra de imóvel destinado à moradia dos Embargantes, portanto, se trataram de consumidor final, assim aplicável as normas legais acima*" (e-STJ, fl. 605).

A parte embargada não apresentou impugnação.

É o relatório. Decido.

Os embargos de declaração têm como objetivo esclarecer obscuridade, eliminar contradição ou suprimir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o órgão julgador de ofício ou a requerimento das partes, bem como para corrigir erro material (CPC/2015, art. 1.022), sendo inadmissível a sua oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, já que não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.

# *Superior Tribunal de Justiça*

A ora embargante alega que "o direito dos Embargantes de haverem os valores pagos, é inconteste, tanto é verdade essa afirmação, que o Egrégio Tribunal de Justiça de S. Paulo, por ocasião do julgamento do apelo dos mesmos, acolheu-o, o que se deu com suporte no artigo 31-F do Decreto 4.594/61". Desta feita, "a questão da omissão, está bem acentuada no caso presente, consistente no fato de não haver sido atribuído em seu julgamento, disposições do artigo 31-F da Lei 4.459/61, do Código de Processo Civil, do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a transação anunciada no contrato inicial, diz respeito ao compromisso de compra de imóvel destinado à moradia dos Embargantes, portanto, se trataram de consumidor final, assim aplicável as normas legais acima " (e-STJ, fl. 605). Sobre o tema, a decisão embargada assim se manifestou:

*"Avançando, o Tribunal de origem consignou que o Condomínio, ora recorrente, subrogou-se nos direitos e obrigações decorrentes da promessa de compra e venda das unidades autônomas dos Edifícios Mont Clair e Manhattan. À título elucidativo, colacionam-se os seguintes excertos do v. acórdão vergastado:*

*" Embora o condomínio seja uma reunião de todos os condôminos, não se tratando de pessoa jurídica propriamente, é dotado de personalidade judiciária, tal como o espólio e a massa falida, podendo pois responder, devidamente representado, in casu, pela Comissão de Representantes, pelos contratos de construção de edifício por administração que firmou e intermediou, a exemplo daqueles reproduzidos a fls. 25/30 e 31/43.*

*É bem verdade que, ao que se depreende das notas promissórias e fichas de compensação acostada a fls. 44/154, os valores ora reclamados foram pagos a Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria, vendedora e incorporadora originária.*

*Todavia, a Lei nº 4.591/61, aplicável na espécie assim dispõe em seu art. 31-F (caput acrescentado pela Lei nº 10.931/2004): "Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios da afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação" e que "Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente subrogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao*

*contrato de financiamento da obra, se houver" (§ 11). Portanto, o réu, por sua Comissão de Representantes, subrogou-se nos direitos e obrigações decorrentes da promessa de compra e venda das unidades autônomas dos Edifícios Mont Clair e Manhattan. Nessas circunstâncias, manifestando os autores a impossibilidade de continuar honrando com as obrigações assumidas e viável a renegociação do imóvel em questão, pela qual o réu poderá ser ressarcido dos valores empregados no custeio da obra referente a cota -parte dos autores, razoável e justa a pretensão formulada na inicial no quantum pleiteado que não recebeu impugnação específica.*

*Desta feita, o recurso dos autores é provido a fim de afastar a extinção por ilegitimidade passiva e julgar a ação procedente para condenar o réu ao pagamento da importância de R\$ 45.975,83 (quarenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e três centavos), corrigida monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora, à taxa legal, a partir da citação." (e-STJ, fls. 206/207)*

*No entanto, esta Corte Superior já se pronunciou no sentido de que, diante da decretação da falência da construtora Encol S/A, e constituída comissão formada por adquirentes de unidades habitacionais destinada a concluir a correspondente obra, o condomínio ou os promitentes compradores não se sub-rogam nos direitos e obrigações da falida.*

*A propósito:*

**"RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO. EMPREENDIMENTO NÃO CONCLUÍDO. FALÊNCIA. ENCOL S/A. CONDOMÍNIO FORMADO POR ADQUIRENTES PARA CONCLUSÃO DA OBRA. ADJUDICAÇÃO. UNIDADES. ESTOQUE. UNIDADE DE PROMITENTE COMPRADOR NÃO ADERENTE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC/1973. ART. 460, CPC/73. PREQUESTIONAMENTO. SUCESSÃO. SUB-ROGAÇÃO DO CONDOMÍNIO NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

*1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do*

CPC de 1973. 2. A questão relativa ao art.

460, parágrafo único, do CPC/73 foi alegada apenas em sede de embargos de declaração, razão pela qual não foi analisada pela Corte Estadual por se tratar de indevida inovação recursal. Portanto, carece de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356/STF.

3. A hipótese trata de ação de adjudicação compulsória, em favor de condomínio formado por adquirentes de apartamentos em prédio não concluído em razão da falência da incorporadora, de unidades não vendidas e de unidade prometida a venda a adquirente que não aderiu ao acordo para conclusão do empreendimento.

4. Não há irregularidade na formação do litisconsórcio passivo quando o direito do autor e a obrigação devida pelos réus têm fundamento no mesmo fato e a decisão atinge todos os litisconsortes.

**5. Diante da decretação da falência da incorporadora Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria, e constituída comissão formada por adquirentes de unidades habitacionais destinada a concluir a correspondente obra, o condomínio ou os promitentes compradores não se sub-rogam nos direitos e obrigações da falida.**

6. Não merece acolhida a pretensão do promitente comprador - que não aderiu ao acordo para conclusão da obra - de exigir do condomínio o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda originalmente firmado com a incorporadora.

7. Recurso especial desprovido."

(REsp 1.049.370/GO, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 17/8/2017, DJe 8/9/2017 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÃO. FALÊNCIA ENCOL. TÉRMINO DO EMPREENDIMENTO. COMISSÃO FORMADA POR ADQUIRENTES DE UNIDADES. CONTRATAÇÃO DE NOVA INCORPORADORA. POSSIBILIDADE. SUB-ROGAÇÃO DA NOVA INCORPORADORA NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. SISTEMÁTICA ANTERIOR ÀS ALTERAÇÕES IMPOSTAS À LEI Nº 4.591/64 PELA LEI Nº 10.931/04.

1. Na hipótese dos autos, diante do inadimplemento da

*Encol, parte dos adquirentes de unidades do empreendimento se mobilizou e criou uma comissão objetivando dar continuidade às obras. Para tanto, essa comissão interviu nos próprios autos da falência, tendo obtido provimento jurisdicional autorizando que as "unidades estoque" (aquelas não comercializadas pela Encol) e as "unidades dos não aderentes" (daquelas que não quiseram aderir à comissão) fossem excluídas de qualquer vinculação com a massa falida, propiciando a retomada e conclusão da edificação, independente de qualquer compensação financeira. O juízo falimentar também autorizou, após a realização de assembleia geral, a substituição da Encol no registro imobiliário, o que levou a comissão a celebrar com a incorporadora recorrente um contrato de promessa de permuta, para que esta concluísse o empreendimento, recebendo, em contrapartida, as unidades estoque e as unidades dos não aderentes. Há, pois, duas relações jurídicas absolutamente distintas: a primeira entre a Encol e os adquirentes originários de unidades do empreendimento; e a segunda entre a comissão de representantes desse empreendimento e a recorrente. Sendo assim, inexiste relação jurídica triangular que englobe a massa falida da Encol, os recorridos e a recorrente, a partir da qual esta teria se sub-rogado nos direitos e obrigações da Encol, o que justificaria a sua inclusão no polo passivo da execução movida pelos recorridos em desfavor da Encol.*

***2. Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes.***

***3. Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento***

***seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria.***

***4. Recurso especial provido."***

***(REsp 1.115.605/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2011, DJe de 18/04/2011 - grifou-se )***

***Assim, não há falar em responsabilidade do condomínio pelo cumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado entre os "promitentes compradores não aderentes" e a Encol S.A., tampouco pela reparação pelos danos que foram causados por esta." (e-STJ, fls. 595/597)***

De ver-se, portanto, que os presentes embargos declaratórios revelam o nítido propósito da parte embargante em rediscutir tema que foi devidamente apreciado, o que é defeso através da via processual escolhida, desautorizando, deste modo, o acolhimento da pretensão embutida nos aclaratórios.

A propósito, traz-se a lume alguns arestos proferidos nesse sentido, os quais, embora prolatados sob a égide do vetusto CPC/1973, exprimem a firme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca da inadmissibilidade dos embargos de declaração quando opostos fora das exíguas hipóteses legais de seu cabimento, *in verbis*:

***"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO NÃO CONHECIDO. SÚMULA 182/STJ. PRETENSÃO DE EXAME DE MATÉRIA DO FUNDO. CARÁTER INFRINGENTE MANIFESTAMENTE INFUNDADO. INTUITO PROTELATÓRIO. MULTA.***

***1. Hipótese em que o acórdão embargado concluiu pela não violação do art. 511 do CPC e pela ausência de previsão legal para que o valor das custas de preparo conste da publicação da sentença.***

***2. Os Embargos de Declaração constituem recurso de rígidos contornos processuais, exigindo-se, para seu acolhimento, os pressupostos legais de cabimento, ausentes in casu.***

***3. O inconformismo dos embargantes busca emprestar efeitos infringentes, manifestando nítida pretensão de rediscutir o mérito do julgado, o que é incabível nesta via recursal.***

***4. A insurgência revela propósito manifestamente protelatório e utilização indevida dos aclaratórios, justificando a incidência da sanção prevista no art. 538, parágrafo único, do CPC.***

***5. Embargos de Declaração rejeitados, com fixação de multa de***

*1% sobre o valor da causa."*

(EDcl nos EDcl no AgRg no AREsp 381.986/SP, Rel. Ministro **HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, julgado em 7/8/2014, DJe de 9/10/2014, sem negrito no original)

*"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. CARÁTER INFRINGENTE DA PRETENSÃO. ANÁLISE DE QUESTÕES DE ORDEM CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE.*

*1. Inexiste irregularidade a ser elucidada na via dos embargos de declaração se o acórdão embargado manifesta-se de modo claro e objetivo quanto à matéria submetida à apreciação da Corte.*

*2. O reexame de matéria já apreciada com a simples intenção de propiciar efeitos infringentes ao decisum impugnado é incompatível com a função integrativa dos embargos declaratórios.*

*3. Em sede de recurso especial, é inviável ao Superior Tribunal de Justiça analisar ou decidir questões de ordem constitucional.*

*4. Embargos de declaração rejeitados." (EDcl no AgRg no Ag 1.035.101/MS, Quarta Turma, Relator o Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJe de 28.10.2008, sem negrito no original)*

Diante do exposto, rejeitam-se os embargos declaratórios.

Publique-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator