

## **Processo Nº: 5695848-94.2022.8.09.0093**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: 2ª Câmara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de  
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Recurso

Data recebimento.....: 11/11/2022 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 1.000,00

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL BARCELONA - ASSABA

Polo Passivo

VALE DO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Vicente Lopes

2º Câmara Cível

[gab.vicentelopes@tjgo.jus.br](mailto:gab.vicentelopes@tjgo.jus.br) / 3216-2075

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5695848-94.2022.8.09.0093**

**2ª CÂMARA CÍVEL**

**COMARCA DE JATAÍ**

**EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL BARCELONA – ASSABA**

**EMBARGADA: VALE DO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**RELATOR: DESEMBARGADOR VICENTE LOPES**

**EMENTA:** Direito civil. Embargos de declaração na apelação cível. Erro de fato, contradição e omissão. Inexistência. Efeitos infringentes não configurados. Nova majoração de honorários sucumbenciais. Impossibilidade. Rejeição do recurso.

### I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que desproveu apelação cível interposta por associação de moradores, que pleiteava a declaração de indisponibilidade de construção em terreno urbano de propriedade da loteadora ré. O embargante sustenta erro de fato na premissa adotada quanto à titularidade do imóvel, contradição na análise da publicidade do empreendimento e omissão quanto à aplicabilidade das normas urbanísticas.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve erro de fato na premissa adotada pelo acórdão embargado quanto à titularidade do imóvel e à suposta promessa de destinação da área; (ii) verificar se há contradição no julgamento ao considerar a publicidade como “representação artística” e, ao mesmo tempo, analisá-la como prova de destinação comercial do imóvel; e (iii) avaliar se houve omissão na análise das normas urbanísticas e do projeto aprovado.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há erro de fato, pois a decisão embargada fundamentou-se em documentação formal e nos elementos constantes dos autos, não havendo prova vinculante da alegada obrigação de destinação da área para jardim.

4. Não se verifica contradição no julgamento, uma vez que a distinção entre publicidade meramente ilustrativa e sua ineficácia para vincular a destinação do imóvel foi devidamente fundamentada.

5. A decisão não padece de omissão, pois analisou a regularidade da propriedade da área, esclarecendo que a venda dos lotes ocorreu com base em projeto aprovado, sem qualquer indicação de destinação obrigatória para espaço comum.

6. Inexistem fundamentos para a concessão de efeitos infringentes, visto que os argumentos apresentados não alteram a conclusão do julgado.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Tese de julgamento: "1. O erro de fato não se caracteriza quando a decisão se fundamenta em prova documental regular e consistente. 2. A publicidade comercial do empreendimento não vincula a destinação do imóvel quando não há compromisso formal nesse sentido. 3. A propriedade privada regularmente registrada não pode ser alterada por mera expectativa de destinação diversa não prevista no projeto aprovado."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 85, § 11, arts. 1.022 e 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.582.427/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, J. 7/10/2024.

### ACÓRDÃO

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5695848-94.2022.8.09.0093**, Comarca de Jataí, sendo embargante ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL BARCELONA - ASSABA e embargado VÁLE DO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, os componentes da Terceira Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, em **conhecer e rejeitar os Embargos de Declaração na Apelação Cível**, nos termos do voto do Relator.

**VOTARAM** com o Relator, o Desembargador Reinaldo Alves Ferreira, o

Desembargador Rodrigo de Silveira, o Dr. Antônio César Pereira Meneses, e o Desembargador Sérgio Mendonça de Araújo.

**PRESIDIU** o julgamento o Desembargador Reinaldo Alves Ferreira

**PRESENTE** a ilustre Procuradora de Justiça. Dra. Rúbian Corrêa Coutinho

Desembargador **Vicente Lopes**

Relator

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5695848-94.2022.8.09.0093**

**2ª CÂMARA CÍVEL**

**COMARCA DE JATAÍ**

**EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL BARCELONA – ASSABA**

**EMBARGADA: VALE DO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**RELATOR: DESEMBARGADOR VICENTE LOPES**

## VOTO

A autora / apelante **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL BARCELONA – ASSABA** opõe **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** (mov. 156) em desfavor do acórdão (mov. 151) que desproveu seu apelo manejado nos autos da **ação declaratória de indisponibilidade de construção em terreno urbano** ajuizada em desfavor do **VALE DO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

### 1. Juízo de admissibilidade

De imediato, afasto a alegação de inovação recursal apontada nas contrarrazões (mov. 177), eis que ela se confunde com o próprio mérito deste recurso, o qual se presta à verificação de eventual contradição, omissão ou obscuridade.

Assim, presentes os pressupostos recursais, **conheço dos aclaratórios e passo à sua análise.**

## 2. Recordações processuais

Na petição inicial (mov. 01, doc. 1º), a associação dos moradores do condomínio horizontal Residencial Barcelona, localizado na cidade de Jataí/GO, alegou que a loteadora ré, embora seja proprietária de cerca de 1.200 m<sup>2</sup> (hum mil e duzentos metros quadrados) da área frontal do empreendimento, não pode lá implementar um centro comercial. Argumentou que, quando da comercialização dos lotes, prometeu-se que aquela porção seria destinada a um jardim. Afirmou que sempre exerceu a posse direta. Invocou o estatuto e o regimento interno do condomínio. Pediu pela "... indisponibilidade de qualquer construção edilícia sobre o imóvel, visto que no projeto registrado não existe destinação para a referida área o que impede qualquer construção sem alteração do projeto, devendo ser averbado na matrícula do imóvel."

Na sentença, os pedidos iniciais foram julgados improcedentes com base nos argumentos centrais de que i) a maquete apresentada quando da comercialização dos lotes constituía apenas uma representação artística; ii) a proprietária sempre se valeu de seus típicos direitos dominiais, bem como que a iii) propriedade privada foi reservada à demandada desde o início do empreendimento.

No apelo (mov. 111), a ré pediu pela reforma do ato sentencial com vistas ao julgamento totalmente procedente dos pedidos formulados à petição inicial.

Quando do julgamento, iniciado na sessão presencial do dia 04.10.2024, o insigne Relator Dr. Ricardo Silveira Dourado apresentou seu voto no sentido de prover a apelo, reformando a sentença, com vistas a julgar procedente o pedido inicial, determinando à requerida que se abstenha de promover qualquer tipo de edificação na área e, ainda, que proceda à retirada do padrão de energia e/ou água já instalado e quaisquer outros tipos de edificações já realizadas.

Fundamentou, para tanto, que i) a inexistência de edificação na área em discussão por mais de 25 (vinte e cinco) anos, fez nascer para os ocupantes (moradores) a expectativa de que o espaço se destina a compor o jardim que adorna a fachada do empreendimento, além de ii) não haver qualquer previsão no projeto registrado de abertura de área comercial.

Prevaleceu, todavia, o voto de minha Relatoria, o qual restou assim ementado:

**Ementa: Direito civil. Apelação cível. Indenização e abstenção de construção. Propriedade privada. Comodato. Inexistência de direito adquirido. Recurso desprovido.**

### **I. Caso em exame**

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de declaração de indisponibilidade de construção em terreno urbano, formulados por associação de moradores em face da proprietária do terreno. Os autores alegaram que a área frontal do condomínio deveria ser destinada a jardim, conforme prometido na comercialização dos lotes. A sentença afastou a pretensão ao reconhecer a titularidade do imóvel e a regularidade do alvará de construção obtido pela ré.

### **II. Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se a associação de moradores possui direito à indisponibilidade de construção sobre o terreno em razão de expectativa criada ao longo dos anos e (ii) se a publicidade apresentada no momento da venda dos lotes, restringe o direito da proprietária de utilizar a área para edificação.

### **III. Razões de decidir**

3. O terreno em questão é de propriedade da ré, com matrícula regular no Cartório de Registro de Imóveis, sendo sua posse indireta mantida por meio de comodato.

4. O comodato é uma relação de detenção, não induzindo posse plena para os moradores. Não se aplicam as teorias da supressio ou surrectio, pois os direitos dominiais da proprietária estão resguardados.

5. A publicidade e a maquete apresentadas durante a venda dos lotes não vinculam a ré à obrigação de manter a área como jardim, pois não foi prometida como tal.

### **IV. Dispositivo e tese**

6. Apelação desprovida.

Tese de julgamento: "1. O comodato é relação de detenção, não gerando posse plena aos comodatários. 2. A supressio e a surrectio não se aplicam quando a propriedade privada está formalmente registrada e protegida por contrato escrito. 3. Publicidade comercial que não veiculou o paisagismo frontal do condomínio horizontal, logo, não deve o réu se obrigar a tanto."

Permanecendo inconformada, a associação apelante maneja os presentes

aclaratórios, requerendo a atribuição de efeitos modificativos a fim de:

“a) corrigir o erro de fato em que incorreu o acórdão, ao afirmar que a área teria destinação comercial, amparando-se em documentos que, ao serem integralmente analisados, não comprovam tal destinação;

b) reconhecer e sanar o vício de contradição, relativo ao uso seletivo da publicidade para validar a construção pretendida pela Vale do Rio Claro, mas desconsiderou o impacto dessa mesma publicidade sobre as expectativas legítimas dos moradores; e

c) reconhecer e sanar o vício de omissão para que sejam esclarecidos e fundamentados os pontos suscitados pela ASSABA e não enfrentados, especialmente quanto:

c.1) a aplicação das normas urbanísticas e do Decreto Municipal nº 493/1998, que definem a área como “reserva de condomínio”, limitando o direito de propriedade e a construção de qualquer estrutura que destoe da destinação original;

c.2) a observância da Lei Municipal nº 3.825/2016, que impõe a aprovação da associação de moradores para construções comerciais em loteamentos fechados;

c.3) a hierarquia das disposições legais urbanísticas e ambientais frente ao alvará municipal;”

Estabelecida essas reminiscências, passo ao exame particularizado das alegações.

### 3. Do (inexistente) erro de fato.

A embargante assevera que o voto adotou premissa fática equivocada ao se considerar que área teve seu domínio registral destinado à instalação comercial.

Todavia, essa alegação sequer dialoga com o julgamento embargado, o qual fincou suas raízes em outros fundamentos, quais sejam: i) ser o terreno de propriedade da ré; ii) a existência de contrato de comodato, o qual afasta a posse da autora, que delinea apenas detenção; iii) a inaplicabilidade da teoria da supressio ou surrectio e, por fim, iv) que a publicidade e a maquete apresentadas durante a venda dos lotes não prometeram a instalação de jardim.

A questão relativa ao direito real sequer compôs a órbita do fundamento, como expresso no próprio voto:

“Sobremodo, o ponto fulcral deste litígio não reside no âmbito do direito registral, ou seja, não se discute aqui a necessidade ou não de averbação da construção, mas sim o direito do proprietário de erguer uma edificação em uma área prevista no projeto original, situada ao lado do muro do Residencial Barcelona, independentemente da sua aptidão para averbação no presente momento.”

No máximo, a embargante poderia ter apontado eventual erro material na análise documental, quando se referiu à ‘planta do loteamento’ como ‘memorial descritivo’. Todavia, a embargante não o fez e, ainda que o fizesse, o desfecho seria o mesmo.

A propósito, o acervo probatório foi bem escrutinado, in litteris:

“... chamo atenção para o fato da ré ser proprietária da área litigiosa, registrada sob a matrícula n. 61.163 no Cartório de Registro de Imóveis de Jataí/GO (mov. 32, arq. 3).

Avulta, então, equivocada a nota técnica lavrada em 2022 pelo cartório no sentido de ‘não haver matrícula’, engano este que pode ter advindo da observância isolada da matrícula nº 28.080, na qual foi averbado o loteamento (Av. 05-28.080), posteriormente desmembrado em novos títulos dominiais.

A propósito, o Município emitiu o alvará nº 01579/2023 permissivo de construção comercial (mov. 32, doc. 2º), autorização esta que, conforme sabido, perpassa pela aferição do domínio, da responsabilidade técnica, do memorial descritivo, do projeto, dentre outros.

Nessa senda, verifica-se que a alegação de impossibilidade de construção, consignada na nota técnica emitida pelo Registro de Imóveis de Jataí, não constitui obstáculo à edificação pretendida. Outrossim, tal expediente foi emitido por autoridade incompetente para a concessão de autorizações e fiscalização de obras no município.

O registrador, ao realizar sua análise, restringi-se à ao que está formalmente estabelecido no memorial descritivo, não lhe competindo (a priori e sem suscitação de dúvida) interpretar possíveis erros ou inconsistências no ato registral que deu origem à consulta.

(...).

Na dimensão documental, há:

(i) memorial descritivo com informações suficientes sobre a implementação de estabelecimentos de consumo (mov. 32);

(ii) vídeo promocional prévio à construção do condomínio que publicizava a implantação de distrito comercial (link à mov. 32, doc. 1º, fl. 19, aos 06m22s);

(iii) averbação na matrícula, em 08.12.2016, da planta e do memorial descritivo que preveem a área comercial (mov. 32, doc.02\_certidao\_inteiro);

(iv) dentre outras as áreas lindeiras usucapidas extrajudicialmente, não se incluía a ora litigada (mov. 32, doc.03\_ata\_utilizado);

(v) outdoor que expunha o sítio comercial (link da mídia à mov. 32, doc. 1º, fl. 19, aos 05m50s; foto, também à mov. 38)."

Logo, não se admitiu um fato existente nem se considerou inexistente um fato que efetivamente ocorreu, motivo porque não há falar em erro de fato.

#### 4. Da (inexistente) contradição

A embargante aponta contradição no voto ao argumento de que ponderou sem seletividade o conteúdo da propaganda comercial.

Nesse aspecto, afirmo que também não houve nenhum paradoxo, pois a questão relativa à publicidade, não bastasse ser mero argumento acessório, foi devidamente sopesada sob o crivo probatório. Translitero:

A fim de evitar controvérsias outras, esclareço, ainda, não ignorar a foto da maquete juntada à petição inicial (mov. 01, doc. 1º, fl. 02), entretanto, a reduzida representação artística tridimensional de um diminuto gramado não diverge substancialmente das expectativas dos adquirentes.

Observando detidamente a imagem, percebe-se existir uma etiqueta que, embora ilegível, continha, segundo o testemunho do arquiteto Eudes Assis Carvalho Filho, a advertência de que era meramente ilustrativa.

Prosseguindo, quanto à dimensão das provas produzidas em audiência de instrução e julgamento, extrai-se (mídias às movimentações 90/92), note-se:

(i) a corretora Iolene Naves Ferreira testemunhou: (a) que aquele local em específico foi divulgado como comercial, pois apartado da área interna do condomínio; (b) que repassava essa informação aos consumidores, pois agregava valor, auxiliando nas vendas;

(ii) o corretor Paulo César de Carneiro Almeida testemunhou que o espaço foi publicizado como comercial;

(iii) o fundador da associação e arquiteto do projeto Eudes Assis Carvalho Filho testemunhou: (a) que seu planejamento previu área comercial defronte ao condomínio, a fim de facilitar o acesso dos moradores à bens de consumo, como padaria; (b) que os materiais publicitários incluíam esse dado; (c) que a reserva não era 'do'

condomínio, mas 'de' condomínio;

(iv) a atendente do stand de vendas Fabiana Dias de Carvalho testemunhou que: (a) a destinação sempre foi comercial a fim de agregar valor; (b) que o material publicitária impresso previa esse direcionamento; (c) que o espaço era isolado das dependências internas.

(...).

De mais a mais, necessário ainda ponderar que a fachada em si, apta a receber tutela protetiva, não se confunde com aquilo que tenha reflexo sobre fachada. Conforme asseverado até aqui, a área em questão está livre e disponível para edificações, sendo uma propriedade privada reservada, desde o início do empreendimento, para a instalação de um centro de conveniências. Assim, ainda que haja reflexos sobre a estética externa do Residencial, isto não permite que a associação que defende os interesses dos seus moradores imponha ao réu o dever de se submeter a uma assembleia para votar sobre a aprovação da edificação, cabendo este tipo de tutela apenas naquilo que já compunha área comum do residencial, como a portaria em si, ou caso houvesse regra específica sobre os lotes, uma vez que, ao contrário do que ocorre com prédios, em que desde o início do empreendimento a fachada já está desenhada e estabelecida de forma fixa, em loteamentos ou condomínios de casas a regra geral vigente é da liberdade do proprietário em construir sobre o terreno como bem lhe interessar, havendo restrição, usualmente, apenas quanto a altura e tamanho mínimo de área construída. Do contrário, caso uma fachada fosse gradeada ao invés de murada, os proprietários de todas as casas próximas da entrada e, portanto, visíveis da rua, deveriam ter seus projetos arquitetônicos aprovados integralmente pela associação, o que poderia esvaziar, por completo, o próprio direito de propriedade.

Além disso, percepções individuais tampouco podem ser consideradas para fins de supressão do direito do proprietário sobre a área. Assim, embora o anseio de muitos moradores seja o de preservar o atual visual da entrada do Residencial, com o qual estão acostumados há anos e que, de forma abrangente, sofre reflexos da ausência de edificação na área em discussão, nota-se dos autos que isto não é suficiente para afastar a prerrogativa da parte ré em exercer ali seu direito de usar e gozar de sua propriedade.(...)” (movimentação 111).

Afastado, por consectário, qualquer dever decorrente da publicidade.”

Assim, não houve nenhuma incoerência no julgamento.

## 5. Das (inexistentes) omissões

A embargante indica omissão acerca da aplicação dos seguintes regramentos: Lei Federal nº 6.766/1979 (dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano); Lei Municipal nº 3.825/2016 (dispõe sobre fechamento de loteamentos) e do Decreto Municipal nº 493/1998 (que autorizou o loteamento).

Todavia, não bastasse referidas normas não comporem a causa petendi da petição inicial, elas concernem a direito urbanístico, o qual não dialoga com e feição contratual deste litígio.

E, ainda que assim não o fosse, o julgador não é obrigado a discorrer sobre todos os argumentos levantados pelas partes, mas sim decidir a contento, nos limites da lide que lhe foi proposta, fundamentando o seu entendimento de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto.

Sobremodo, a questão atinente ao comodato que teceu a linha principal do voto foi desconsiderada na petição dos embargos de declaração. Entretanto, a fim de melhor ilustrar a discussão, calha as seguintes reminiscências:

“Importante chamar atenção para o contrato de comodato na qual a requerida, desde 2004, emprestou gratuitamente a área localizada na entrada do condomínio (mov. 32, doc. 05\_contratodecomodato).

Esse pacto, por si, afasta a expectativa do condomínio de poder gozar e usufruir daquele terreno ao seu bel prazer, mormente porque a ré, ao que consta dos autos, não lhe imprimiu a possibilidade de transferência do domínio.

Nessa senda, o Código Civil dispõe:

“Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.”

O comodato, portanto, dado sua feição de detenção, sequer induz à posse.

E, é justamente por esta razão, que, ainda que a autora tenha dado à ação o nomen iuris de ‘declaratória’, sua pretensão substancial se expressa como um insólito intento de gozar de direitos que desconfigurariam o a feição do comodato.

Não à toa, em sentido diametralmente oposto ao do insigne Relator, entendo inaplicáveis os princípios relativos ao abusivo de direito.

Explico.

Como de sabença, a supressio inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção diversa à supressio, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da surrectio, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.

No caso, contudo, não se pode vulnerar a estrutura de proteção da confiança conferida à comodante, que está amparada no sistema registral, na estabilidade das situações dominiais e no empréstimo gratuito.

Se os institutos do ‘abuso do direito’ preservassem a confiança dos condôminos, fundada no status quo supostamente mantido durante expressivo lapso temporal, frustrar-se-ia a confiança do proprietário fundada na segurança jurídica que supostamente conferiria o contrato escrito de comodato e a publicidade do registro imobiliário.

Delineada, por conseguinte, a titularidade da apelante, a sua posse indireta (iptu's pagos à mov. 32, docs. 08 à 09) e seus status de

comodante, não podem seus atributos dominicais e contratuais serem, sem comedimento, serem tolhidos.

A seguinte lição doutrinária discrimina as hipóteses de inaplicabilidade destas teorias:

“A teoria da supressio e da surrectio são princípios do direito civil que se relacionam à caducidade e ao renascimento de direitos. Essas teorias podem ser inaplicáveis em algumas circunstâncias, tais como:

**Natureza dos Direitos:** Se os direitos em questão forem indisponíveis ou irrenunciáveis, como alguns direitos de personalidade, a supressio e a surrectio podem não se aplicar.

**Má-fé:** Se uma parte agir de má-fé ao permitir que um determinado direito se extinga ou se sufoque, a aplicação dessas teorias pode ser contestada, pois a má-fé pode atrair a proteção do direito original.

**Normas Específicas de Lei:** Em casos onde há uma disposição legal que regulamenta a extinção ou a restituição de direitos de maneira específica, as teorias podem não ser aplicáveis.

**Decisões Judiciais:** Se houver uma decisão judicial que afirme a existência contínua de um direito, a teoria da supressio pode ser inaplicável.

**Falta de Requisitos:** Para que a supressio e a surrectio sejam reconhecidas, devem estar presentes certos requisitos, como a inércia do titular do direito e o decurso do tempo. Na ausência desses elementos, as teorias não seriam aplicáveis.” (In Código civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Lufa Bueno de Godoy ,12. ed., rev. e atual.· Barueri: Manole, 2018.)“

Por essas razões, não há falar em qualquer omissão.

## 6. Dispositivo

ANTE O EXPOSTO, **conheço e rejeito** os embargos de declaração.

**É como voto.**

Desembargador **Vicente Lopes**

Relator

**EMENTA:** Direito civil. Embargos de declaração na apelação cível. Erro de fato, contradição e omissão. Inexistência. Efeitos infringentes não configurados. Nova majoração de honorários sucumbenciais. Impossibilidade. Rejeição do recurso.

## I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que desproveu apelação cível interposta por associação de moradores, que pleiteava a declaração de indisponibilidade de construção em terreno urbano de propriedade da loteadora ré. O embargante sustenta erro de fato na premissa adotada quanto à titularidade do imóvel, contradição na análise da publicidade do empreendimento e omissão quanto à aplicabilidade das normas urbanísticas.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve erro de fato na premissa adotada pelo acórdão embargado quanto à titularidade do imóvel e à suposta promessa de destinação da área; (ii) verificar se há contradição no julgamento ao considerar a publicidade como “representação artística” e, ao mesmo tempo, analisá-la como prova de destinação comercial do imóvel; e (iii) avaliar se houve omissão na análise das normas urbanísticas e do projeto aprovado.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há erro de fato, pois a decisão embargada fundamentou-se em documentação formal e nos elementos constantes dos autos, não havendo prova vinculante da alegada obrigação de destinação da área para jardim.

4. Não se verifica contradição no julgamento, uma vez que a distinção entre publicidade meramente ilustrativa e sua ineficácia para vincular a destinação do imóvel foi devidamente fundamentada.

5. A decisão não padece de omissão, pois analisou a regularidade da propriedade da área, esclarecendo que a venda dos lotes ocorreu com base em projeto aprovado, sem qualquer indicação de destinação obrigatória para espaço comum.

6. Inexistem fundamentos para a concessão de efeitos infringentes, visto que os argumentos apresentados não alteram a conclusão do julgado.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Tese de julgamento: "1. O erro de fato não se caracteriza quando a decisão se fundamenta em prova documental regular e consistente. 2. A publicidade comercial do empreendimento não vincula a destinação do imóvel quando não há compromisso formal nesse sentido. 3. A propriedade privada regularmente registrada não pode ser alterada por mera expectativa de destinação diversa não prevista no projeto aprovado."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 85, § 11, arts. 1.022 e 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.582.427/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, J. 7/10/2024.