



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000002991**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1020190-26.2020.8.26.0564/50000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é embargante PAULA RENATA DE OLIVEIRA, são embargados ANA MARIA CARDOSO TOLDO, ALAN CARDOSO TOLDO, ALEXANDRE CARDOSO TOLDO e ANDRE CARDOSO TOLDO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

**OLAVO PAULA LEITE ROCHA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1020190-26.2020.8.26.0564/50000  
Parte Embargante: PAULA RENATA DE OLIVEIRA  
Parte Embargada: ANA MARIA CARDOSO TOLDO E OUTROS  
Comarca: SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Voto nº 00471

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – CONTRADIÇÃO** – *Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material a autorizar o manejo do recurso - Mero inconformismo com o v. acórdão - Matéria devolvida para análise devidamente apreciada – EMBARGOS REJEITADOS.*

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por PAULA RENATA DE OLIVEIRA contra o v. acórdão de fls. 493/500, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pela parte embargante.

A parte embargante alega, em síntese, que o v. acórdão necessita de esclarecimentos e eliminação de contradições. Afirma que há obscuridade na fixação do termo inicial para a contagem dos alugues devidos pela fruição do imóvel, pois em 2017 não haveria certeza sobre a exigibilidade da obrigação até o devido trânsito em julgado. Aduz que restaram comprovadas as benfeitorias cujos valores devem ser compensados. Por fim, questiona o valor justo da locação. Assim, requer o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados.

Recurso tempestivo e devidamente processado com

a dispensa de resposta da parte adversa.

Observado o prazo estabelecido na Resolução 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição à realização do julgamento virtual.

### **É o relatório.**

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

Os aclaratórios em comento consubstanciam irresignação da parte embargante contra supostos vícios contidos no v. Acórdão assim ementado:

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – COMODATO VERBAL GRATUITO – DESOCUPAÇÃO – MORA – ALUGUERES – Sentença de procedência para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 385.400,00 pela fruição do imóvel desde setembro de 2017 até a data da efetiva desocupação ocorrida em fevereiro de 2021 – Irresignação da requerida que não comporta provimento – Gratuidade da Justiça deferida em favor da recorrente – Mérito – Termo inicial dos alugueres que deve corresponder a setembro de 2017 – Ação proposta em 2020 e aplicação da prescrição trienal – Inteligência do art. 206, par. 3º, inc. I e V, do Código Civil – Valor arbitrado a título de alugueres que se pautou em laudo pericial escorreito e equidistante das partes, não infirmado pelas razões recursais –***

***Titularidade e valores despendidos a título de benfeitoria que não restaram comprovados nos autos — Sentença mantida — RECURSO NÃO PROVIDO***

Como é cediço, admitem-se embargos de declaração nas hipóteses elencadas no artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil, que assim dispõe:

***"Art. 1.022 do CPC. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:  
I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;  
II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;  
III - corrigir erro material."***

Todavia, observa-se que no presente caso não há omissão, obscuridade, contradição ou erro material a serem solucionados no v. acórdão impugnado, vez que o fato de não ser a solução favorável à tese da parte embargante não implica dizer que seja o mesmo omissivo, obscuro ou contraditório.

O arresto embargado enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado.

A leitura do acórdão permite ver cristalinamente o porquê do decisor, sendo, pois, o que basta para o respeito às normas de garantia do Estado de Direito, dentre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

O v. acórdão bem ressaltou os fundamentos de fato e de direito que culminaram na definição do termo inicial e do valor dos alugueis, como também abordou a questão afeta às benfeitorias cujos valores não restaram comprovados nos autos, senão vejamos:

***"Não há como se admitir que o termo inicial seja o trânsito em julgado da ação de usucapião ajuizada pela parte apelante. Isso porque, apesar de ter sido constituída em mora em 2013 para desocupar o imóvel, optou por ajuizar a ação declaratória de usucapião julgada improcedente.***

***Todavia, em razão do ajuizamento da presente ação apenas em 2020, os valores anteriores a setembro de 2017 estão fulminados pela prescrição trienal e, portanto, referida data deve ser o termo inicial da exigibilidade dos alugueres.***

***No que tange ao montante determinado pelo laudo pericial a título de fruição ou valor locativo do imóvel, as razões recursais não são capazes de infirmar a conclusão do expert judicial.***

***Convém ressaltar que o laudo foi produzido de maneira técnica por perito competente, de forma esmerada e equidistante das partes tendo demonstrados os fundamentos técnicos e os cálculos aritméticos que culminaram no valor mensal de R\$ 9.400,00, na oportunidade in verbis:***

***"DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL.***

***V.1.) O valor locativo do imóvel será obtido através do cálculo do seu valor de mercado utilizando-se do Método da Capitalização da Renda.***

***Este método conforme a Norma para Avaliações***

*do IBAPE/SP determina o valor locativo de um imóvel, baseado no seu valor representado pelo seu capital, a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com o mercado imobiliário desse imóvel.*

*Taxa de Renda: É a taxa de renda a ser aplicada ao capital - imóvel para que este produza o rendimento esperado. Face ao tipo de imóvel que estamos avaliando, adotaremos a taxa praticada no mercado imobiliário da zona em questão igual a 7% (sete por cento) ao ano, pelo potencial de ocupação que a região em que este se insere apresenta.*

*Para o cálculo do valor do valor final do imóvel, temos que:*

$$VL = VFI \times 0,07 / 12$$

*Onde:*

$$VFI = \text{Valor Final do Imóvel} = \text{R\$ } 240.353,17$$

$$VL = \text{Valor Locativo (procurado)}$$

$$TR - \text{taxa de renda} = 7\% \text{ ao ano}$$

*Portanto, aplicando-se os valores à fórmula temos:*

$$VL = VFI \times 0,07 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 1.618.538,68 \times 0,07 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 9.441,48$$

*Ou em números redondos:*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

**R\$ 9.400,00 / mês**

**(nove mil e quatrocentos reais por mês)**

*Com efeito, ausente impugnação à técnica utilizada pelo perito, não há como acolher a pretensão de fixação do aluguel no valor de R\$ 3.500,00.*

*Por fim, o pedido de reconvenção consistente no ressarcimento dos valores despendidos com benfeitorias no imóvel não comporta reforma, devendo ser mantido o decreto de improcedência.*

*Por óbvio, não se desconhece a possibilidade de a parte apelante e seu ex-marido terem realizado benfeitorias que valorizaram o imóvel pelo longo período em que o ocuparam. Todavia, a parte requerida não se desincumbiu de comprovar efetivamente as benfeitorias realizadas e os valores despendidos, ônus que lhe competia a teor do que determina o art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.*

*Sobre o ponto, e diante da reprodução dos argumentos já expostos na contestação, convém trazer à baila o pronunciamento do Juízo a quo que bem fundamentou os motivos da improcedência do pedido de reconvenção, senão vejamos:*

*"Em relação à lide secundária, a pretensão não prospera. A uma porque cabia à ré/reconvinte indicar precisamente as benfeitorias realizadas e o respectivo valor gasto, o que não fez, como dito.*

*Incumbia a ela, ainda, comprovar a realização das tais benfeitorias (art. 373, II, CPC), o que igualmente não fez.*

*Com efeito, os documentos apresentados pela ré/reconvinte (fls. 109/121 e 127/196) não comprovam a realização de benfeitorias no imóvel por ela ocupado. Ademais, muitos tratam-se de orçamentos, sem prova do respectivo pagamento, além de diversos documentos estarem parcialmente ilegíveis e/ou "cortados".*

*Não bastasse, tudo indica, as obras e reparos (em tese) realizados no imóvel teriam sido pagas pelo ex-cônjuge da ré/reconvinte (fls. 33), não podendo ela, assim, pleitear em nome próprio direito alheio (art. 18, CPC).*

*No mais, a prova pericial não se prestava à*

***apuração das (supostas) benfeitorias, já que a decisão de saneamento deferiu a produção de perícia apenas "para fins de determinação do valor do imóvel localizando na Rua Duque D'aosta, 126, Vila Mussolini, São Bernardo do Campo, SP, assim como do valor do seu aluguel" (fls. 217/219), decisão irrecorrida, insisto.***

***Por tudo isso, improcede o pedido reconvenicional".***

***Como se observa, ausente demonstração cabal das benfeitorias realizadas e dos valores gastos pela parte apelante, de rigor a manutenção da improcedência do pedido de reconvenção".***

Assim, emerge cristalino o propósito da parte embargante em promover a rediscussão da matéria apreciada neste recurso, com o fim de alterar o resultado do julgamento, o que é inadmissível.

Ademais, a rediscussão da matéria, no caso, é incabível, pois, conforme ensina Pontes de Miranda, nos embargos de declaração "***não se pede que se redecida; pede-se que se reexprima***" (RJTJESP 87/324).

E o Col. STJ já decidiu que: "***os embargos declaratórios são apelos de integração, não de substituição***" (STJ, 1ª Turma, RESP nº 15.774-0, São Paulo).

De tudo resulta, pois, inexistir qualquer vício a tisanar o acórdão embargado, nada havendo que se acrescentar ou esclarecer no



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso hostilizado.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS  
DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

**OLAVO PAULA LEITE ROCHA**

Relator