



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 40879

Registro: 2025.0000006693

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005087-08.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A, é embargada MAYARA LOPES COSTAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 40879

Embargante: CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A
Embargada: MAYARA LOPES COSTAS
Comarca: Foro Central Civil – 14ª Vara Cível

EMENTA:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INSURGIMENTO QUE NÃO DÁ SUSTENTAÇÃO AO PRESENTE RECURSO.

Embargos de Declaração rejeitados

Trata-se de embargos de declaração (fls. 01/07 do incidente), opostos contra o v. acórdão de fls. 253/259, que deu parcial provimento ao apelo da ora embargada. Consta da ementa do v. acórdão:

“EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA. CONTRATO QUE ENVOLVIA A LOCAÇÃO DE BOX NA “FEIRA DA MADRUGADA”. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ENTREGA DAS CHAVES. ÔNUS DA RÉ. IMPOSSIBILIDADE DE OCUPAÇÃO DO BOX PELO LOCATÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE IMPÕE, COM A CONSEQUENTE DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DOS ALUGUÉIS PAGOS. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ATINGIU A HONRA DA AUTORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA. Apelação parcialmente provida.”

Alega a embargante contradição do v. acórdão, sob o argumento de que deixou de considerar a disponibilização econômica do imóvel com a inauguração do empreendimento, o que entende justificar o pagamento dos aluguéis e que a restituição do valor caracteriza enriquecimento ilícito por parte da embargada. Requer, assim, sejam acolhidos os embargos com a reforma da decisão embargada. Pretende, por fim, o prequestionamento da matéria.

Intimada, a embargada apresentou impugnação (fls. 12/16), requerendo a rejeição dos embargos.

É o relatório.

Não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado.

O v. acórdão foi explícito nas proposições, tendo sido as questões ora levantadas devidamente enfrentadas e fundamentadas no acórdão. Não há que se falar em disponibilização econômica do imóvel, se não restou demonstrada a entrega das chaves e a posse do bem pela locatária. No caso, a prova dos autos demonstra que a autora nunca usufruiu do imóvel, sendo, portanto, devida a restituição dos valores pagos a título de aluguel.

Constou do v. acórdão:

“No mais, a relação contratual entre as partes está consubstanciada no documento de fls. 122/136 (juntado com a contestação), que se reporta à locação de box no “Centro Popular de Compras” (conhecido como “Feirinha da Madrugada”), firmado em novembro de 2021, mediante o pagamento de valor mensal, na quantia de R\$ 2.444,80.

Pretende a autora a rescisão contratual e a indenização por danos materiais e morais, sob o argumento de que vem pagando regularmente o aluguel, porém nunca tomou posse do box locado, bem como nunca recebeu cópia do contrato firmado.

Citada, a requerida sustentou a validade do contrato de locação e informou que a requerida efetuou todos os pagamentos devidos entre os meses de dezembro de 2021 a julho de 2022, não havendo plausibilidade na alegação de que não recebeu a posse do box. Requereu a improcedência da ação.

Finalizada a instrução processual, foi proferida a r. sentença de improcedência da ação, razão da insurgência da autora no presente recurso.

Respeitado o entendimento do d. Magistrado *a quo*, imperioso se acolher os argumentos da autora, no sentido de jamais ter sido imitada na posse do imóvel objeto do contrato de locação.

Anoto que, em face das alegações da autora, era ônus da ré comprovar que a locatária recebeu as chaves do “box”. De acordo com o contrato firmado entre as partes, o início do prazo de locação se daria com a assinatura do termo de entrega das chaves (Item III – Prazo – quadro resumo – fls. 122). Assim, bastaria à ré trazer referido documento aos autos, o que não se verificou.

Plácido e Silva, tem por ensinamento que: *“A prova ... constitui, em matéria processual, a própria alma do processo ou a luz, que vem esclarecer a dúvida a respeito dos direitos disputados E, assim sendo, juridicamente compreendida, a prova é a própria convicção acerca da existência ou não existência dos fatos alegados, nos quais se fundam os próprios direitos, objeto da discussão ou do litígio”*¹.

Ernane Fidelis dos Santos, leciona que *“A regra que impera mesmo em processo é a de quem alega o fato deve prová-lo. O fato será constitutivo, impeditivo, modificativo ou extintivo do direito, não importando a posição das partes no processo. Desde que haja a afirmação da existência ou inexistência de fato, de onde se extrai situação, circunstância ou direito a favorecer a quem alega, dele é o ônus da prova”*².

Portanto, forçoso concluir que a apelada não se desincumbiu de provar a entrega das chaves e a ocupação do imóvel pela locatária, razão pela qual impõe-se declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes, sem a aplicação em desfavor da locatária da multa rescisória, condenando-se ainda a ré a devolver à autora o valor efetivamente desembolsado, na quantia indicada na inicial (R\$ 10.148,64 – item “e” dos pedidos – fls. 17), eis que não impugnada especificamente na contestação, tendo a ré inclusive confirmado que a autora efetuou os pagamentos dos aluguéis³. O valor deve ser devolvido de forma simples, com correção monetária pela tabela do TJSP a contar de cada desembolso e os juros de mora a contar da citação.

No mesmo sentido, julgados em casos análogos:

“Apelação. Embargos à execução. Título executivo extrajudicial. Contrato de locação comercial. Aluguel de “box” na Feira da Madrugada do Brás. Sentença que julgou procedentes os embargos. Ausência de entrega das chaves à locatária que restou incontroversa nos autos. Não cumprimento da obrigação do locador de disponibilizar o bem à locatária. Nos contratos bilaterais, a parte somente pode exigir o cumprimento da outra caso tenha cumprido com suas obrigações, “ex vi” do artigo 476 do Código Civil. Aplicabilidade do princípio da exceção do contrato não cumprido. Inexigibilidade do débito. Necessidade de extinção da demanda executiva.

Justiça gratuita concedida à Apelada mantida. A revogação da justiça gratuita exige contraprova capaz de minar a presunção legal decorrente da manifestação de pobreza formulada pelo requerente do benefício. Apelante que não trouxe aos autos nenhuma prova capaz de infirmar a declaração de hipossuficiência apresentada pela Apelada. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1073945-33.2019.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2020; Data de Registro: 25/11/2020)

“APELAÇÃO. Ação de resolução de contrato de locação de box comercial e pedido de restituição de valores pagos e indenização por dano moral. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Acolhimento parcial. Locação de box comercial cujo prazo de vigência iniciaria com a entrega de chaves e vistoria. Ausência de demonstração, pela parte ré, de cumprimento da avença. Contrato celebrado a título de res sperata. Restituição de valores devida. Dano moral. Inocorrência. Mero inadimplemento contratual. Sentença reformada neste ponto. Recurso provido em parte”. (TJSP; Apelação Cível 1016569-50.2023.8.26.0100; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024)

(...)”

Verifica-se, pois, que não há nenhuma omissão ou contradição no acórdão embargado, não passando a alegação da embargantes de mero inconformismo com o resultado do julgamento, que foi bem fundamentado pelo Órgão Colegiado.

Não se deve confundir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão com resultado contrário aos interesses. Não há, *permissa venia*, dificuldade para o bom entendimento dos termos em que os temas foram enfrentados e decididos, sem violação às normas constitucionais e infraconstitucionais.

Anote-se que não há obrigatoriedade de o Colegiado manifestar-se expressamente sobre todos os questionamentos da parte, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais.

A decisão embargada pronunciou-se explicitamente sobre a matéria em debate, de modo que o prequestionamento, essencial à admissibilidade dos recursos excepcionais, está, nos termos exigidos pelas Cortes Superiores, realizado, sem que tenha ocorrido violência a algum preceito jurídico, apontado ou não pelo embargante.

Além do mais, no que respeita ao alegado prequestionamento, a Jurisprudência deste Tribunal, bem como do Colendo Superior Tribunal de Justiça, entende que ele não constitui requisito dos embargos de declaração. Nesse sentido:

“Os Embargos de Declaração não constituem instrumento adequado para a rediscussão da matéria consubstanciada na decisão recorrida, quando ausentes os vícios de omissão, obscuridade ou contradição. O prequestionamento, por meio de Embargos de Declaração, com vistas à interposição de Recurso Extraordinário, somente é cabível quando configuradas omissão, obscuridade ou contradição na decisão embargada.”¹

“Ementa: Caderneta de Poupança. Cobrança. Inexistência de vícios. Pretensão de infringir e prequestionar o julgado visando a oposição de recursos aos Tribunais Superiores. Embargos rejeitados.”²

“Mesmo nos embargos de declaração, com fim de prequestionamento, devem-se observar os lindes traçados pelo artigo 535, do Código de Processo Civil.”³

Vê-se, portanto, que o recurso da ora embargante perde possível sustentação, e que a sua pretensão não se encontra entre as hipóteses previstas pelo art. 1022 do CPC/2015, uma vez que não há no acórdão embargado qualquer contradição ou obscuridade, tampouco omissão a ser sanada.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora

¹ Embargos Declaratórios nº 544549/MG - 2ª Turma - Rel. Min. HERMAN BENJAMIN.

² Embargos Declaratórios nº 1.204.778-1/2, Relator ROSA MARIA DE ANDRADE NERY.

³ Embargos Declaratórios nº 590.313-02/2, Relator ARTUR MARQUES.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 40879