



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280853

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 0003868-66.2018.8.26.0224/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é embargante CONDOMÍNIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER, são embargados EDMILSON DRAMUSCA e RUTE ANDRADE DRAMUSCA.

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) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.121

Embargos de Declaração nº 0003868-66.2018.8.26.0224/50000

Comarca: Guarulhos - 3ª Vara Cível

**Embargante: CONDOMÍNIO CIVIL DO INTERNACIONAL
GUARULHOS SHOPPING CENTER**

**Embargados: EDMILSON DRAMUSKA e
RUTE ANDRADE DRAMUSKA**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação de prestação de contas. Sentença proferida em segunda fase, acolhendo as contas apresentadas pelos autores, com reconhecimento de crédito em seu favor. Inexistência de omissão, contradição e/ou obscuridade. Os declaratórios devem ser encarados como instrumento de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional, não como meio hábil ao reexame da causa, apenas porque a decisão refletiu entendimento diverso ao defendido pelo embargante. Decisão mantida na integralidade. **Embargos rejeitados.**

São embargos de declaração opostos contra o Acórdão de fls. 509/518, que negou provimento a apelação interposta pelo Condomínio/acionado.

Nas razões de fls. 01/06, insurge-se apenas o requerido alegando obscuridade no aresto quanto ao que foi decidido na ação de despejo proposta pelo executado, ora embargante, em face dos exequentes, ora embargados, vez que o valor a ser pago por estes últimos, a título de alugueis e encargos, dependia de apuração a ser realizada através de perícia contábil.

In albis, prazo de resposta recursal (fl. 13).

É o relatório.

Conheço os embargos de declaração, porque tempestivos e preenchem os demais requisitos de admissibilidade recursal.

Pois bem.

Os embargos não se prestam a alterar o julgado, mas sim aclarar ponto obscuro, ou suprir contradição e/ou omissão, o que não se verifica dos presentes, tendo em vista que o embargante pretende, em verdade, o reexame da causa.

Constou expressamente do Aresto que:

“As ações de despejo c/c cobrança (autos de nº 0049705-14.1999.8.26.0224), ação indenizatória (autos de nº 0006813-85.2002.8.26.0224), e ação de prestação de contas (autos de nº 0075924-83.2007.8.26.0224) foram consideradas conexas e reunidas para julgamento conjunto não pela precisa e exata identidade de partes, causas de pedir e pedidos, mas pelo risco de prolação de decisões conflitantes.

Os objetos de cada uma das demandas eram nitidamente distintos.

A ação de despejo c/c cobrança promovida pelo apelante Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center em face de Rute Andrade Dramuska, Edmilson Dramuska, Dimitri Dramuska e Maria Terribile Dramuska

(autos de nº 0049705-14.1999.8.26.0224) tinha, por evidente, a finalidade de ver de os dois primeiros réus despejados da loja nº 07 do piso superior do shopping, além da condenação de todos (locatários e fiadores) ao pagamento dos alugueres e encargos adjetos devidos entre fevereiro de 1999 e 31/03/2000, data da efetiva desocupação do imóvel.

*Por seu turno, na **ação indenizatória** proposta por Rute Andrade Dramuska, Edmilson Dramuska e Jangada Azul Modas Ceará Ltda. em face do Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center (autos de nº 0006813-85.2002.8.26.0224), tencionava-se: (i) a revisão do contrato celebrado entre as partes, com anulação de cláusula contratual prevendo a obrigatoriedade de pagamento de aluguel mínimo, para que os alugueres fossem calculados em percentual sobre o faturamento; (ii) rescisão do contrato de coparticipação, com condenação do Condomínio à devolução dos valores pagos a esse título ou, ao menos, a redução dos valores cobrados a tal pretexto; (iii) condenação do Condomínio ao ressarcimento de (a) lucros cessantes, (b) indenização por danos morais, (c) devolução dos valores pagos a título de fundo de promoção, e (d) ressarcimento pelas quantias desembolsadas para rescisão dos contratos de trabalho dos funcionários demitidos pelo fechamento da loja.*

*Por fim, a **ação de prestação de contas** (autos de nº 0075924-83.2007.8.26.0224) movida por Edmilson Dramuksa e Rute Andrade Dramuska em face do apelante Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center **tinha por escopo compelir o réu, aqui apelante, a prestar contas “dos recursos captados dos lojistas para custear o fundo de***

***despesa comum (condomínio) e o fundo de promoção (verba específica para marketing de resultado)**”, por entenderem os autores-apelados que o recorrente, além de cobrar valores excessivos e indemonstrados a esse pretexto, fizera gestão ruínosa dos valores captados a tais títulos.*

As causas seriam conjuntamente sentenciadas em 21/01/2013, nos seguintes termos:

“Pelo todo exposto:

a) com relação ao pedido de despejo, julgo extinto o processo, sem análise do mérito, o que faço com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, pois já houve a desocupação do imóvel;

*b) julgo extinto, sem resolução de mérito, o pedido formulado no item “a” de fls. 35, apenas em relação à autora **JANGADA AZUL MODAS CEARÁ LTDA.**, o que faço com fundamento no artigo 267, inciso V do Código de Processo Civil;*

c) procedente, em parte, o pedido formulado na ação movida pelos autores RUTE ANDRADE DRAMUSKA, EDMILSON DRAMUSKA, DIMITRI DRAMUSKA, o que faço para determinar a revisão do valor do aluguel para que a cobrança tenha como fundamento não o valor do aluguel mínimo estipulado no parágrafo primeiro da cláusula quinta (fls. 62). A cobrança dos aluguéis em atraso será realizada com fundamento no “caput” da cláusula quinta que fixa o aluguel em 7% sobre as vendas brutas. O valor do aluguel devido para o período será apurado em liquidação de sentença, mediante a realização da perícia contábil. Os autores deverão providenciar o necessário para a realização da prova, sob

*pena de restabelecimento do parágrafo primeiro para que a cobrança do aluguel tenha como fundamento o valor mínimo estipulado. Julgo improcedentes os demais pedidos formulados pelos autores **RUTE ANDRADE DRAMUSKA, EDMILSON DRAMUSKA e JANGADA AZUL MODAS CEARÁ LTDA** nos autos da ação de indenização;*

*c) julgar procedente o pedido formulado **CONDOMÍNIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER** nos autos da ação de cobrança ajuizada em face de **RUTE ANDRADE DRAMUSKA, EDMILSON DRAMUSKA, DIMITRI DRAMUSKA e MARIA TERRIBILE DRAMUSKA** para condená-los ao pagamentos dos aluguéis devidos a fevereiro de 1999 até a data da efetiva desocupação, bem como o valores decorrentes da cobrança do condomínio e fundo de promoção. O valor do débito será apurado em liquidação de sentença após a verificação do novo valor do aluguel, nos termos desta sentença. Os valores serão corrigidos de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça, acrescidos de juros de mora de 12% ao ano, contados da citação e multa moratória de 10%;*

d) julgo extinta a ação de prestação de contas, em razão da prescrição, o que faço com fundamento no artigo 178, §10, inciso IV do Código Civil anterior e artigo 269, inciso IV do Código de Processo Civil.

Por ser a sucumbência do Condomínio mínima em relação à dos demais autores, serão estes os responsáveis pelo pagamento das custas e dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa em cada uma das ações em que foi parte. A execução da sucumbência em

relação aos autores Rute e Edmilson está condicionada ao disposto no artigo 12 da Lei 1060/50.”

Por v. acórdão datado de 02/02/2015, relator o DD. Desembargador Nestou Duarte, restou parcialmente reformada a r. sentença de primeiro grau, “(...) para julgar procedente ação de prestação de contas ajuizada por Rute Andrade Dramuska e Edmilson Dramuska contra Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center, observando o requerido o disposto no artigo 915, § 2º, “in fine”, do Código de Processo Civil, ficando condenado no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados, por equidade, em R\$ 1.000,00 (mil reais).”

Diante do histórico processual ora apresentado, fica evidente que o laudo pericial contábil acostado às fls. 446/481 em nada se relaciona ao objeto da corrente ação de prestação de contas.

O próprio contador responsável pela lavratura do minucioso laudo foi claro em registrar, em resposta a quesito da própria apelante, que o débito objeto da perícia se restringia a três elementos: “1) os aluguéis; 2) as cotas condominiais; e, 3) o fundo de participação, decorrentes do contrato firmado pelas partes, do período de fevereiro/99 até março/00 (meses de competência)”.

Não por acaso, tais elementos são justamente objetos das ações de despejo c/c cobrança (autos de nº 0049705-14.1999.8.26.0224) e indenizatória (autos de nº 0006813-85.2002.8.26.0224), conforme itens “c” (são, de fato, dois itens “c”) do dispositivo da sentença de primeiro

grau, mantida em sede recursal nesse tocante.

Aliás, como bem anotado pela i. magistrada sentenciante, esse ponto já havia ficado bastante claro por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2011835-19.2021.8.26.0000, interposto pelo Condomínio apelante contra decisão interlocutória proferida em sede de cumprimento de sentença, na qual fora rejeitada a impugnação do Condomínio ao laudo pericial.

No voto condutor do v. acórdão, a relatora, DD. Desembargadora Lígia Araújo Bisogni, expressamente consignou, verbis:

“Assim, não tendo a base de cálculo para apuração das despesas condominiais e o fundo de promoção o valor dos aluguéis, quer porque não previsto contratualmente (fls. 137/147); quer porque a ação de prestação de contas não tem qualquer influência nos valores cobrados; quer porque as decisões judiciais (sentença e acórdão) não determinaram nenhum recálculo na cobrança desses valores (cotas condominiais e fundo de promoção), devem ser mantidos tal como contratados.

Assim, a prova pericial foi devidamente delimitada no acórdão transitado em julgado, bem como os cálculos apurados acerca dos valores de aluguel, fundo de promoção e despesas condominiais, razão pela qual é mesmo caso de rejeição da impugnação apresentada pelos agravados e a homologação dos cálculos RATIFICADOS pelo perito (fls. 297, dos autos principais e fls. 113, do instrumento).”

Logo, a simples apresentação, pela apelante, do laudo pericial em comento, não se prestou ao cumprimento da

providência imposta ao réu da ação de exigir contas pelo artigo 551, caput, do Código de Processo Civil, claro em seu comando: “As contas do réu serão apresentadas na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver.”

Cabe destacar que a só existência de crédito em favor da apelante, assim reconhecido no incidente onde se dá o cumprimento da sentença no tocante às ações de despejo c/c cobrança e indenizatória, não desautoriza concluir, nesta ação de exigir contas, a existência de crédito em favor dos apelados. Também não impede sejam tais créditos devidamente compensados (artigo 368 e seguintes do Código Civil).

No mais, a alegação de que os cálculos apresentados pelos apelados não são lógicos ou desprovidos de embasamento documental não convence.

A petição de fls. 275/277 deixa claro como os recorridos calcularam o crédito de R\$26.340,07:

“(...) tomando por base o percentual de 7% do faturamento como valor de aluguel, a ser corretamente apurado no incidente nº 0005007-53.2018.8.26.0224, bem como arbitrando os fundos de promoção e cota condominial em um percentual proporcional a 20% do aluguel, foi apurado um saldo devedor de R\$ 26.340,07 (doc. 02 A e B).

Diante da ausência de quaisquer documentos por parte do Réu na prestação de contas, que inviabiliza a apuração adequada dos créditos e débitos, os Autores se utilizaram da base de 20% do valor apurável como valor de aluguel para estimar como fundo de promoção e condomínio.”

A impugnação da apelante aos cálculos dos apelados é que está desprovida de substrato documental, escorando-se apenas em retórica.

O acolhimento das contas apresentadas pelos autores-apelados, portanto, se impunha. Por isso, a r. sentença de primeiro grau é agora inteiramente ratificada.”(g.n.)

Nesse sentido, nada há para se corrigir pela via estreita dos embargos, devendo deduzir seu inconformismo pela via adequada.

De outra parte, destaca-se que o Julgador não está obrigado a rebater item por item das alegações da parte, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Por derradeiro, desnecessário o prequestionamento da matéria, pois em momento algum foram aviltados artigos de lei ou súmulas, nem sofreram negativa de vigência, salvo interpretação Superior.

Por tais razões, **conheço** dos embargos declaratórios, eis que tempestivos, **rejeitando-os**.

ISSA AHMED
Relator