



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307240

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004883-02.2023.8.26.0152/50000, da Comarca de Cotia, em que são embargantes CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PEDRO LOPES ARNÁ - EPP, são embargados FRANCISCA EDINA DE LIMA BRITO e FLORISVALDO DOS SANTOS BRITO LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram parcialmente os embargos de declaração da ré com efeitos infringentes e rejeitaram os embargos de declaração dos autores. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº: 1004883-02.2023.8.26.0152/50000

Embargantes e Embargados: Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda,
Francisca Edina de Lima Brito e Florisvaldo dos Santos Brito Lima

Voto nº 2.628 – rabs

Embargos de declaração. Apelação. Acórdão que não conheceu de parte do recurso dos autores e, na parte conhecida, deu parcial provimento, bem como deu parcial provimento ao recurso da ré. Acolhimento parcial dos embargos da ré e rejeição dos embargos dos autores. Correção monetária da taxa de fruição que deve seguir o índice previsto contratualmente. Ausência de omissão sobre este ponto no Acórdão. Indenização por benfeitorias realizadas pelos autores. Necessidade de verificação da regularidade da obra mediante perícia técnica em sede de liquidação de sentença. Incidência do art. 34, §1º, da Lei 6.766/79. Benfeitorias irregulares, em desconformidade com o contrato ou a lei, que não podem ser objeto de indenização. Taxa de fruição/ocupação mantida em 0,2% ao mês. Percentual razoável considerando a jurisprudência desta Câmara, que normalmente fixa percentuais superiores. Alegação de ausência de prequestionamento. Desnecessidade de menção expressa. Julgador não é obrigado a rebater todos os argumentos apresentados, mas tão só aqueles essenciais para o deslinde da controvérsia. Embargos de declaração da ré parcialmente acolhidos, com efeitos infringentes, para determinar que seja constatada a regularidade das benfeitorias, em sede de liquidação de sentença, mediante perícia técnica, não podendo ser indenizadas aquelas tidas por irregulares, em desconformidade com o contrato ou a lei, que não possam ser objeto de aproveitamento. Embargos de declaração dos autores rejeitados.

Trata-se de **embargos de declaração** opostos pelas partes contra o Acórdão de fls. 487/505, o qual, por unanimidade, não conheceu de parte do recurso dos autores e, na parte conhecida, deu parcial provimento, bem como deu parcial provimento ao recurso da ré.

A ré-embargante **Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda** sustenta a existência de omissões no Acórdão, pois não foi fixada a correção monetária da taxa de fruição, pois somente houve redução do percentual de 0,5% para 0,2%, sem mencionar a atualização monetária prevista contratualmente pelo IGP-DI. Argumenta que também há omissão relacionada à indenização por benfeitorias, pois

não houve condicionamento do pagamento à comprovação da regularidade da construção, conforme exige o art. 34, §1º, da Lei 6.766/79. Alega que as questões foram levantadas na contestação e contrarrazões, mas não foram apreciadas pelo Acórdão embargado, o que justifica a necessidade de manifestação expressa sobre esses pontos para evitar interpretações divergentes e futuros questionamentos. Requer o acolhimento dos embargos com efeito modificativo para suprir as omissões apontadas ou, alternativamente, que sirva para prequestionamento da matéria, especialmente quanto à aplicação do artigo 34, §1º da Lei 6.766/79. Pretende a infringência do julgado (embargos declaratórios nº 50000).

Por sua vez, os autores-embargantes **Francisca Edina de Lima Brito e Florisvaldo dos Santos Brito Lima** sustentam a existência de contradição no Acórdão, pois a aplicação de taxa de fruição no contrato é abusiva e extremamente onerosa. Argumentam que, mesmo com a redução para 0,2%, ao mês, a quantia a ser paga desde a aquisição do lote (114 meses) resultaria em retenção de R\$ 58.039,21, o que inviabilizaria qualquer restituição aos embargantes. Requer-se o afastamento total da cláusula de fruição por sua extrema onerosidade. Subsidiariamente, solicita-se a redução do percentual de 0,2% para 0,1% ou o estabelecimento de um limite máximo de retenção entre 30% e 40% do valor pago. Pretende a infringência do julgado (embargos declaratórios nº 50001).

As decisões de fls. 08/09 e 11/12 dos embargos nºs 50000 e 50001, respectivamente, intimaram as partes embargadas para manifestação.

Francisca e Florisvaldo se manifestaram a fls. 12/13 (50000) e CentralPark se manifestou a fls. 15/17 (50001).

É o relatório.

Conforme dispõe o artigo 1.022 do Código de Processo Civil, a seara de aplicação dos embargos de declaração limita-se à existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão embargada.

A embargante Central Park sustenta que incorreram os E. Desembargadores, quanto da prolação do Acórdão, em omissão, por não ter sido

analisado a correção monetária da taxa de fruição, bem como a impossibilidade de indenização de benfeitorias irregulares.

Pois bem.

Quanto à correção monetária da taxa de fruição, ausente qualquer dos vícios apontados, passíveis de serem sanados pela via recursal eleita, pois o Acórdão assim decidiu:

Embora respeitável, ousa-se divergir, aplicando-se o *distinguishing* do referido precedente, a considerar que os autores pleiteiam indenização pelas benfeitorias acrescidas no bem (construção do imóvel). Configurado, estaria, o enriquecimento indevido dos autores que, ao serem indenizados pelas benfeitorias erguidas sobre o imóvel, nada teriam que pagar pela ocupação do terreno.

O contrato prevê na cláusula sexta, alínea “d.4”, o seguinte:

“d.4) Valores referentes a fruição do imóvel, pelo tempo de posse, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no item 4 do QUADRO RESUMO, com atualização monetária pelo mesmo índice de correção eleito neste contrato para atualização das prestações do preço, contados até a data da rescisão do contrato, devendo ser observado o disposto na alínea “j” adiante.”

Com efeito, não há dúvidas acerca da adoção do índice de correção monetária nos termos do contrato celebrado.

No que se refere à indenização pelas benfeitorias, assiste razão à embargante Central Park, a considerar que aquelas tidas por irregulares não podem ser objeto de indenização, nos termos do art. 34, §1º, da Lei 6766/79:

“Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.”

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.”

Nesta senda, deverá ser verificada, também, em sede de liquidação de sentença, mediante perícia de engenharia técnica, a regularidade da obra realizada pelos autores, sendo que, caso constatada a impossibilidade de aproveitamento ou a realização em desconformidade com o contrato ou a lei, será descabida qualquer pagamento de indenização pela ré.

Nesse sentido, é a jurisprudência do C. STJ e deste E. Tribunal:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.

3. O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo

dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.

5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir)regularidade da edificação efetivada por aquele. 6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019, DJe de 21/6/2019.)
(g.n.)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -

Autora que postula a resolução do compromisso de compra e venda de um lote, com a consequente reintegração de posse, além da aplicação de multa e indenização por perdas e danos, fundada no inadimplemento das prestações - Possibilidade de resolução contratual com restituição dos valores pagos, autorizada a retenção de 10% em favor da ré - Percentual de retenção adequado ao caso e à jurisprudência dominante, não tendo a autora demonstrado que tal montante é insuficiente para cobrir os prejuízos com a resolução do

contrato - Aplicação da cláusula contratual prevista para a hipótese de resolução, que na prática, reduziria a restituição à quantia irrisória, em afronta ao art. 51, II e IV, do CDC - Taxa de ocupação devida pelos autores, no equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel no contrato, excluídas as benfeitorias e acessões, considerando o objeto do negócio celebrado entre as partes - Taxa de ocupação que incide a partir do inadimplemento, na medida em que no período anterior à mora, o imóvel não foi ocupado gratuitamente pelos réus - Benfeitorias que devem ser indenizadas, mediante apuração em liquidação de sentença - Irrelevância de a construção estar irregular perante os órgãos públicos para ensejar o direito dos réus à indenização, **ressalvada a hipótese de as irregularidades não puderem ser sanadas, situação que afasta o dever da ré de indenizar** - Sentença mantida na íntegra - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003265-08.2018.8.26.0278; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2022; Data de Registro: 05/08/2022) (g.n.)”

Quanto à irresignação dos autores, ausente qualquer dos vícios apontados, passíveis de serem sanados pela via recursal eleita, tratando-se de mero inconformismo com o julgado.

Não é o caso de afastamento da cláusula que prevê a taxa de fruição/ocupação pois o lote foi edificado pelos autores. Conforme bem explicitado no Acórdão:

No que se refere à incidência de taxa de fruição/ocupação do bem, melhor sorte assiste à ré apelante, uma vez que ela decorre da disponibilização do lote ao consumidor, local em que foi erguida a edificação, o que se verifica pelas fotografias encartadas a fls. 175/178.

Conforme se observa em fls. 60/74, cláusula segunda, o objeto da contratação foi a compra e venda de lote de terreno (lote 42, quadra H),

sendo finalizada a entrega do loteamento, resultando, inclusive, na declaração de numeração oficial pelo Município (fls. 174).

É a jurisprudência dessa c. Câmara:

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA C. C. RESCISÃO CONTRATUAL, REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. Sentença que julgou procedentes, em parte, os pedidos deduzidos pela alienante. **Recurso da adquirente. Insurgência contra o pagamento de taxa de fruição, que é devida, haja vista que a unidade imobiliária foi efetivamente disponibilizada e ocupada pela ré, que ergueu edificação, inclusive.** Inteligência da Súmula nº 1, do TJSP. Termo de verificação de obra expedido em data anterior à celebração do contrato originário. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002363-70.2023.8.26.0572; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Joaquim da Barra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/07/2024; Data de Registro: 11/07/2024)

A jurisprudência do STJ também é nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, **é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.**

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.)

Também é o que se extrai da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça, conforme já exposto acima: “O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, **assim como com o valor que se arbitrar**

pelo tempo de ocupação do bem."

O percentual fixado para a taxa mensal de ocupação (0,2%) já se mostra muita abaixo do que geralmente esta Câmara fixa, assim realizado para garantir o ressarcimento de alguns valores aos autores.

Mostrou-se, pois, razoável a redução efetivada no Acórdão, o que garante aos autores a restituição de parte do numerário pago.

Na inicial, os autores informaram ter pagado ao menos 90 parcelas, estas que somadas correspondem a monta de R\$ 62.085,60. A redução para 0,1% ao mês do valor do imóvel é descabida e configura enriquecimento indevido dos autores. Se ocuparam o lote e edificaram-no, devem arcar com os custos da ocupação e fruição, nos termos do contrato e da jurisprudência remansosa.

A propósito, é a jurisprudência deste E. Tribunal:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e pedido de tutela antecipada, promovida por JJO Construtora e Incorporadora Ltda. contra Rodrigo Gregório Gianotti. A sentença de primeira instância julgou procedentes em parte os pedidos, determinando a rescisão do contrato e a restituição de 80% das parcelas pagas pelo réu, além de condená-lo ao pagamento de taxa de ocupação a partir do inadimplemento. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar: (i) se o termo inicial da taxa de fruição deve ser a data da entrega das chaves ao adquirente, (ii) se a incidência dos juros de mora sobre o montante a ser restituído deve ocorrer a partir do trânsito em julgado da decisão, (iii) se a taxa de fruição fixada em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel comporta majoração. III. Razões de Decidir: A taxa de fruição deve ser contabilizada a partir da data de entrega das chaves ao réu, conforme precedentes jurisprudenciais. Os juros de mora sobre o valor a ser

restituído devem incidir a partir do trânsito em julgado, em conformidade com o entendimento do STJ sedimentado no Tema 1.002. **O patamar de 0,5% sobre o valor do imóvel fixado mensalmente a título de taxa de ocupação ou taxa de fruição não comporta alteração porque arbitrado de forma razoável.** IV. Dispositivo e Tese: Sentença reformada em parte. Recurso de apelação parcialmente provido. Tese de julgamento: A taxa de fruição deve ser contabilizada desde a entrega das chaves do imóvel ao adquirente ou da data em que começou a exercer a posse sobre o bem. Juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, conforme enunciado do Termo 1.002 do STJ. Taxa de fruição fixada em 0,5% do valor do imóvel que não comporta alteração. Legislação Citada: CC, art. 402. CDC, art. 53. CPC, art. 355, art. 485, art. 319, art. 85, § 11º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1019941-96.2022.8.26.0405, Rel. César Peixoto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 07/05/2024. TJSP, Apelação Cível 1014284-03.2023.8.26.0224, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 05/12/2023. TJSP, Apelação Cível 1001227-03.2021.8.26.0477, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 21/09/2023. TJSP, Apelação Cível 1001424-92.2021.8.26.0400, Rel. Eduardo Gesse, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 13/06/2024. (TJSP; Apelação Cível 1036155-89.2023.8.26.0224; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C.
REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS Ajuizamento pela vendedora Sentença de procedência Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel Recursos das partes APELAÇÃO DORÉU Arguição de falta de interesse de agir da autora

Desacolhimento Contra a sentença proferida na ação civil pública (nº 1024102-91.2014.8.26.0224) foi interposta apelação recebida no efeito suspensivo Aquisição de lote no empreendimento Parque Continental Incontroverso o inadimplemento do comprador Restituição parcial dos valores pagos Possibilidade Súmula 543 do STJ Retenção de 20% em favor da promitente-vendedora Admissibilidade Montante proporcional e razoável para cobrir as despesas pagas pela vendedora Precedentes jurisprudenciais Pedido de redução para 12% desacolhido Taxa de fruição Admissibilidade Existência de edificação no imóvel Súmula 1 deste Tribunal **Devida a taxa de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato Precedentes** Indenização por benfeitorias Acolhimento A própria autora juntou foto demonstrando existência de benfeitorias no imóvel Venda de lote irregular Contrato celebrado pelas partes não contém cláusula expressa informando o comprador sobre a falta de regularização do loteamento Cabimento da indenização, para evitar enriquecimento ilícito da vendedora Apuração em liquidação de sentença, permitida a compensação de valores APELAÇÃO DA AUTORA Majoração do percentual da retenção para 30% Inviabilidade Incidência da taxa de fruição desde a data do contrato Inadmissibilidade Incidência no período de inadimplemento (constituição em mora até a efetiva desocupação) HONORÁRIOS DE ADVOGADO Sucumbência recíproca Sentença reformada em parte para condenar a autora a pagar indenização por benfeitorias RECURSO DO RÉU PROVIDO EM PARTE RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1041552-03.2021.8.26.0224; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/02/2024) (g.n.)”

Outrossim, ainda que se entendesse não combatidos explicitamente os dispositivos legais referentes à tese levantada pelos embargantes, não há que se dizer em erro ou ainda omissão no julgado, pois a matéria dos recursos foi

expressamente apreciada no Acórdão e o julgador não é obrigado a rebater todos os argumentos apresentados, mas tão só aqueles essenciais para o deslinde da controvérsia. Nesse sentido, por diversas vezes, decidiu esta E. Câmara:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Omissão e Obscuridade. Inocorrência. Mero inconformismo da parte com as razões de decidir. Expressa fundamentação sobre a impossibilidade de concessão da tutela provisória de urgência pretendida pelo Autor. Prequestionamento. **Prequestionamento que prescinde da citação expressa de entendimentos ou dispositivos de lei.** RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO AUTOR REJEITADO. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2244138-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024)

Embargos de declaração – Omissão - Não ocorrência – **A matéria foi expressamente apreciada no acórdão – Impossibilidade de rediscutir o que foi decidido pelo colegiado - Ainda que tenha finalidade de prequestionamento de matérias, o acolhimento dos embargos depende da demonstração dos vícios a que se refere o art. 1.022, do CPC, o que não ocorre na espécie** (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1004302-65.2018.8.26.0506; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Fornecimento de energia elétrica. Obrigação de não fazer. **Mero inconformismo não autoriza rediscussão da matéria. Ausência de erro material a ser corrigido e de obscuridade, contradição ou omissão a ser superada. Pquestionamento. O julgador não está obrigado a mencionar expressamente os dispositivos legais invocados nem a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir sua decisão.** Acórdão que discutiu, debateu e julgou, com fundamentação adequada, suficiente e lógica, toda matéria pertinente à resolução da lide. Recurso interposto com caráter nitidamente infringente. Embargos não acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001701-72.2021.8.26.0606; Relator (a): Rodrigues

Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024)

Além disso, cabe destacar a redação dada ao art. 1.025 do Código de Processo Civil, que prevê que *“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”*. Isso reafirma a desnecessidade do prequestionamento ser explícito.

É remansoso o entendimento de que a decisão judicial deve fundamentalmente solucionar a questão controvertida, sendo despicienda a menção expressa aos dispositivos legais (RSTJ 157/31 e 148/247 - AI nº 169.073-SP-AgRg, 1ª Turma, v.u. rel. Min. José Delgado e RE nº 128.519-2-DF, Pleno, rel. Min. Marco Aurélio).

Assim também:

“(…) basta que o acórdão tenha versado inequivocamente a matéria objeto da norma que nele contenha” para a satisfação do requisito do prequestionamento, consoante aresto da lavra do Ministro Sepúlveda Pertence no Recurso Extraordinário n. 141.788-9/CE, Pleno”.

Ressalte-se, no mais, que os efeitos infringentes somente são cabíveis como consequência lógica do saneamento de eventual omissão, obscuridade, contradição ou erro que integra a decisão embargada, hipótese não verificada quanto às alegações dos embargantes Francisca e Florisvaldo e à alegação de correção monetária da taxa de fruição da embargante CentralPark.

A esse respeito, já decidiu o c. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REQUISITOS DOS DECLARATÓRIOS NÃO DEMONSTRADOS. REITERAÇÃO DE TESE RECURSAL. INCONFORMISMO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO. 1. Nos

termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado.

2. No caso dos autos, a parte embargante não aponta nenhum dos vícios autorizadores ao manejo dos declaratórios, limitando-se a demonstrar seu inconformismo com a conclusão do acórdão quanto à incidência de óbices processuais (Súmulas n. 283/STF e 7/STJ), não servindo os embargos de declaração para tal desiderato. 3. A parte embargante, inconformada, busca, com a oposição destes embargos declaratórios, ver reexaminada e decidida a controvérsia de acordo com sua tese. Contudo, entendimento contrário ao interesse da parte não se confunde com omissão. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.173.281/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024).

Reputam-se, no mais, prequestionados todos os dispositivos referidos na interposição.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo(a):

a) **ACOLHIMENTO PARCIAL** dos embargos declaratórios da ré Central Park, sob efeito infringente, para determinar que seja constatada a regularidade das benfeitorias realizadas pelos autores, em sede de liquidação de sentença, mediante perícia técnica, não podendo ser indenizadas aquelas tidas por irregulares, em desconformidade com o contrato ou a lei, que não possam ser objeto de aproveitamento; e

b) **REJEIÇÃO** dos embargos declaratórios dos autores Francisca e Florisvaldo

Mantém-se, por consequência, incólume as demais partes do Acórdão recorrido, não alterando a sucumbência fixada.

EDUARDO GESSE

Relator