



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006185-64.2020.8.26.0704/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes GENILDA CINTRA DE ALBURQUERQUE RUIZ e VICENTE DONIZETE DE OLIVEIRA, são embargados DEOLINDA SCABIN MENDES e LIGIA SCABIN MENDES AMANCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº 1006185-64.2020.8.26.0704/50000

Embargtes: Genilda Cintra de Alburquerque Ruiz e Vicente Donizete de Oliveira

Embargdos: Deolinda Scabin Mendes e Ligia Scabin Mendes Amancio

Comarca: São Paulo

Juiz prolator: Fernanda Soares Fialdini

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº 7971

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão que decretou a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa dos compradores, determinando a restituição das parcelas pagas, compensadas com o valor de ocupação do imóvel, e condicionando a indenização por benfeitorias à regularização do imóvel.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a ocorrência de julgamento extra petita e contradições no acórdão embargado, além de omissões quanto à responsabilidade pela regularização do imóvel e ao arbitramento de aluguel mensal.

III. Razões de Decidir 3. Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme o art. 1.022 do CPC. No caso, não há vícios que justifiquem a reforma do julgado, exceto quanto ao arbitramento de aluguel. 4. A determinação de regularização do imóvel decorre logicamente da rescisão contratual, não configurando julgamento extra petita. A responsabilidade pela irregularidade foi atribuída adequadamente aos embargantes, com base nas provas dos autos.

IV. Dispositivo e Tese 5. Embargos de declaração parcialmente providos para excluir a imposição de apuração de aluguel mensal em liquidação de sentença. Tese de julgamento: 1. A regularização do imóvel é consequência lógica da rescisão contratual. 2. A fixação de aluguel mensal sem pedido recursal configura julgamento extra petita.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.022.

Trata-se de embargos de declaração opostos por GENILDA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CINTRA DE ALBUQUERQUE RUIZ e VICENTE DONIZETE DE OLIVEIRA contra acórdão proferido por esta 4ª Câmara de Direito Privado, que deu provimento parcial a ambos os recursos de apelação.

Na decisão embargada, foi decretada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva dos compradores (ora embargantes), que não diligenciaram a obtenção de financiamento bancário para quitação do imóvel, mantendo-se apenas o pagamento de mensalidades sem reajuste desde 2016.

O acórdão determinou a restituição das parcelas pagas pelos réus, compensadas com o valor de ocupação do imóvel, bem como a manutenção da indenização pelas benfeitorias, condicionando sua exigibilidade à regularização do imóvel, que deveria ser realizada pelos réus no prazo de três meses, sob pena de as próprias autoras assumirem a regularização, deduzindo os custos da indenização.

Os embargantes alegam, em síntese, a ocorrência de julgamento *extra petita*, sustentando que o acórdão incluiu obrigação de regularização da obra e prazo para seu cumprimento, demandas que não teriam sido formuladas na petição inicial ou no recurso de apelação. Apontam contradição no acórdão, pois, havendo rescisão contratual, entendem que deveriam devolver o imóvel no estado em que se encontra, sem obrigação adicional de regularização.

Argumentam ainda que a responsabilidade pela irregularidade não poderia ser atribuída apenas aos compradores, já que as vendedoras também sabiam do estado irregular do imóvel quando o venderam. Sustentam omissão quanto às provas de que tentaram regularizar a situação e que a matrícula já demonstrava que a construção não estava averbada antes da aquisição.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Insurgem-se, por fim, contra o arbitramento de aluguel mensal pela posse do imóvel, alegando ausência desse pedido no recurso de apelação, o que configuraria também julgamento *extra petita*.

Em contrarrazões, as embargadas pugnam pelo desprovemento dos embargos, sustentando que os embargantes buscam apenas rediscutir o mérito da demanda e que não há qualquer vício no acórdão embargado.

É o relatório.

Os embargos de declaração não merecem acolhimento.

Como é cediço, os embargos de declaração constituem recurso de fundamentação vinculada, cabíveis apenas nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme dispõe o art. 1.022 do Código de Processo Civil.

No caso em exame, os embargantes não apontam efetivamente qualquer vício na decisão embargada, buscando, em verdade, a reforma do julgado por via inadequada, mediante rediscussão do mérito já decidido.

Não há que se falar em julgamento *extra petita* na determinação de regularização da obra pelos réus. Embora não haja pedido específico nesse sentido, a determinação decorre logicamente dos efeitos da rescisão contratual, que implica o retorno das partes ao estado anterior.

O acórdão revela que os embargantes adquiriram o imóvel cientes de suas condições, e após a celebração do contrato, realizaram benfeitorias irregulares que, por sua vez, inviabilizaram a obtenção do financiamento. Ao mesmo tempo em que reconheceu o direito dos embargantes à indenização pelas benfeitorias, o acórdão condicionou sua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exigibilidade à regularização do imóvel, como forma de equilibrar as prestações entre as partes.

Aliás, não imputou-se-lhe obrigação de fazer, mas facultou-se-lhes a opção mais favorável: demolição da obra irregular ou regularização perante o município, impactando o montante indenizatório fixado em sentença.

A fixação de prazo para escolha de uma das alternativas compreende incidente de cumprimento da sentença.

Também não se verifica a contradição apontada pelos embargantes. A rescisão contratual não os exime da responsabilidade pelos atos praticados durante a vigência do contrato. Se a irregularidade foi causada por eles próprios após a celebração do negócio, é razoável que sejam responsabilizados por saná-la, especialmente quando pretendem ser indenizados pelas benfeitorias.

Quanto à alegada responsabilidade compartilhada pela irregularidade, o acórdão fundamentou adequadamente a atribuição de responsabilidade aos embargantes com base nas provas dos autos, notadamente o laudo pericial que constatou a desconformidade da obra com o projeto aprovado. O fato de as vendedoras conhecerem as condições originais do imóvel não as torna responsáveis por alterações posteriores realizadas pelos embargantes, que estavam na posse do bem há décadas como locatários e, ao optarem pela compra, assumiram os ônus da propriedade.

No tocante à suposta omissão quanto às provas de tentativa de regularização, o acórdão analisou o conjunto probatório de forma adequada, concluindo pela ausência de comprovação de que os embargantes tenham efetivamente diligenciado para obter o financiamento.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A decisão expressamente consignou que "Inexiste nos autos qualquer comprovação de que os réus tenham envidado esforços para a obtenção do financiamento destinado ao pagamento do saldo devedor contratual".

Por fim, no que concerne ao arbitramento de aluguel, colhem resultado os embargos.

A r. sentença assimilou que "Desde outubro de 2016 (os réus) vêm usufruindo do imóvel alheio, aproveitando-se de omissões do contrato quanto à correção das parcelas ou data limite para obtenção do financiamento para pagar apenas R\$ 2.500,00. É o valor mínimo que devem pagar por ocupar o imóvel que lhes foi prometido à venda, e cujo preço não quitaram há mais de sete anos" (textual, pág. 1137).

No entanto, a leitura do dispositivo mostra que não houve condenação ao pagamento de uma renda mensal, de um aluguel pela ocupação, pois o êxito da pretensão inicial foi assim estabelecido: "A) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO para rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar os réus ao pagamento das custas e processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 5% sobre o valor da causa" (textual, pág. 1140).

No recurso de apelação os autores não insurgiram-se a respeito, não pediram a fixação de uma renda. Por isso, é inevitável reconhecer que o acórdão afastou-se do pedido recursal ao estabelecer que o valor de aluguel mensal pela posse direta, uso e gozo do imóvel (pág. 28) deve ser apurador em liquidação de sentença (pág. 1507).

Em suma, vislumbra-se apenas esse vício no acórdão embargado, comportando eliminação por julgamento além do pedido recursal. Quanto aos demais vícios aludidos pelos embargantes, o que se evidencia é o intuito de rediscussão do mérito da decisão, o que é inviável



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela via estreita dos embargos de declaração.

Ante o exposto, voto pelo acolhimento parcial dos embargos de declaração, para excluir da decisão a imposição de apuração, em liquidação de sentença, de aluguel mensal pela posse direta, uso e gozo do imóvel (pág. 1507).

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator