



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000316890

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1051283-16.2022.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são embargantes SIDNEI HERNANDES e METAL TINTAS COMERCIO DE TINTAS LTDA, é embargado AMAURI SIMÕES VAZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), CLAUDIA MENGE E ANDRADE NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28.037

Embargos de Declaração nº. 1051283-16.2022.8.26.05069/50000

Comarca de Ribeirão Preto 1ª Vara Cível

Embargante: Metaltintas Comércio de Tintas Ltda. e Sidnei Hernandes

Embargado: Amauri Simões Vaz

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Ausência de omissão no julgado – Questões agora mencionadas que não constam de razões recursais - Embargos rejeitados, com observação.

São embargos declaratórios tirados em relação ao acórdão de fls. 188/195, assim ementado:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança Compra e venda entre o locador inicial e o autor Legitimidade ativa reconhecida - Responsabilidade do fiador, inexistindo alteração contratual que o prejudique Juros e atualização monetária que são devidos desde das datas dos inadimplementos Valores relativos a IPTU que deverão ser demonstrados em cumprimento de sentença - Multa compensatória que não é devida, em caso de despejo por falta de pagamento - Sentença alterada Recurso provido, em parte”.

Sustenta a embargante que houve omissão no acórdão sobre o percentual dos juros de mora de modo a sanar o vício apontado para que os juros moratórios sejam limitados à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária conforme dispõe o art. 406 do Código Civil.

Recurso tempestivo.

É o relatório do essencial.

Os embargos de declaração terão cabimento quando houver na decisão omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do que dispõe o art. 1022, incisos I, II e III do CPC. Fora destas hipóteses não devem ser opostos.

Analisando-se o julgado, nota-se que inexistente omissão a ser sanada, tendo o acórdão embargado sido fundamentado, com enfrentamento de todas as questões recursais.

Assim, decidiu o v. acórdão:

“Dispõe o art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91 que em havendo transferência da propriedade no curso locação, o adquirente se sub-roga nos direitos do locador, passando a ser o novo detentor dos direitos sobre os frutos daquela propriedade.

No caso, o autor adquiriu o imóvel comercial, através de

escritura de compra e venda lavrada em 9.2.2011 pelo 4º Tabelionato de Notas local (fls. 19/22), sub-rogando-se nos direitos e obrigações derivados do contrato de locação firmado entre vendedor, Sr. Moacyr Simões Vaz, e a empresa ora ré, em 13.10.1997 (fls. 10/18).

Desta forma, a partir da compra e venda, não assiste mais ao primitivo proprietário e então locador o direito de fruição do imóvel, na medida em que ficou configurada a sub-rogação do adquirente nos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido, razão pela qual caracterizada está legitimidade ativa do autor para os direitos concernentes à cobrança de alugueres referentes a período posterior à compra e venda.

No que tange à fiança prestada por Sidney, ele é responsável solidário por todas as obrigações derivadas da contratação.

Não se vê que tenha havido alteração contratual que o tenha prejudicado, de sorte que não se aplica aqui o disposto na súmula 214 do STJ.

Os juros e atualização incidem mesmo a partir do vencimento das obrigações positivas. No caso do IPTU a partir da data dos pagamentos comprovados.

Para as despesas de IPTU é evidente que respondem os réus, como contratado, mas com a ressalva de que os valores pagos a tal título deverão ser comprovados em cumprimento de sentença.

Mas o recurso é provido quanto à multa, estabelecida no

contrato em 4 alugueres (cláusula 9ª), conforme pedido inicial, que não se aplica à hipótese moratória.

Aliás, no contrato não está prevista a multa moratória, que foi deferida na sentença, que fica extirpada da condenação.

Os réus passam a responder por 2/3 das custas do processo e o autor pelas restantes.

A honorária profissional do autor fica elevada para 12% do total devido e a dos réus arbitrada em 12% do valor da multa afastada da condenação, corrigida desde o ajuizamento da ação”.

Pretende-se que seja utilizado como índice de correção a taxa SELIC, e não o INPC-IBGE, e juros de 1%, mas esse tema não foi devolvido ao Tribunal e, se o caso, deverá ser verificado em cumprimento de sentença, com a questão da vigência de nova legislação

Nada mais precisava ser dito.

Por estas razões, inexistindo motivo para interposição da medida, rejeitam-se os embargos declaratórios, com observação.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Desembargador Relator

Assinado eletronicamente