



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2345254-49.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante MONTAZ YOUSSEF, é embargado MASSA FALIDA DE SANTA EDWEGES COMERCIO DE GENEROS ALIMENTICIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 AZUMA NISHI (Presidente sem voto), TASSO DUARTE DE MELO E RUI CASCALDI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FORTES BARBOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº
2345254-49.2024.8.26.0000/50000

Embargante: Momtaz Youssef

Embargada: Santa Edweges Comércio de Gêneros Alimentícios Ltda (massa falida)

Voto 20806-ED- Dig

EMENTA

Embargos de declaração – Vícios inexistentes – Pretendido reexame da causa – Inadmissibilidade – Prequestionamento - Rejeição.

Cuida-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento a agravo de instrumento interposto pelo embargante (fls. 248/252).

O embargante, em síntese, aduz que o acórdão se ressente de omissão sobre os dispositivos legais apontados nas razões recursais, o que enseja negativa de vigência a lei federal, buscado o pronunciamento específico do julgador sobre a incidência de cada dispositivo ao caso concreto (fls. 01/06).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os embargos devem ser conhecidos, eis que tempestivos.

O aresto não padece, todavia, de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, pois enfrentou a pertinência das questões devolvidas, impondo a solução que melhor se amoldava à conjuntura processual no entender da Turma Julgadora, inexistindo falta de manifestação sobre qualquer ponto de indispensável pronunciamento, aclaramento a ser promovido, proposições contraditórias entre a fundamentação e o dispositivo ou a necessidade de retificação de inexatidão material.

O embargante, na realidade, de maneira totalmente imprópria, almeja um verdadeiro “rejulgamento”, desejando sejam revisitadas as questões já analisadas integralmente quando do julgamento do agravo de instrumento.

Embargos de declaração não podem, no entanto, ser transformados numa “contestação a um acórdão”. Sua função não é a de promover um confronto com o julgado, pouco importando tenha o conteúdo do veredicto pronunciado desgostado profundamente a uma das partes, mantendo o Poder Judiciário sua atuação equidistante e voltada sempre apenas para tornar concreto o Direito, com imparcialidade. Fornecer esclarecimentos, suprir omissões e remediar obscuridades não equivale a promover um segundo julgamento, para responder ao descontentamento da parte embargante.

O inconformismo manifestado, de toda maneira, não pode prevalecer, merecendo, sobre a matéria atacada nas razões recursais, ser reproduzido o seguinte trecho do acórdão embargado:

“(...) No caso concreto, as alegações do agravante não prevalecem, observado o artigo 32 da Lei do Inquilinato, que possui a seguinte redação: “o direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”. O direito de preferência invocado não impõe seja o bem previamente oferecido ao locatário, que deve concorrer com terceiros no leilão, cabendo-lhe, se assim o desejar, igualar o lance vencedor, quando, então, lhe será assegurada primazia (Giselda Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainee Chalréo Lgow, Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo, Coord. Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres, Forense, Rio de Janeiro, 2016, p.153).

Não há, portanto, como se cogitar de nulidade por falta de intimação específica e individualizada,

considerando que a cientificação do recorrente, da mesma forma que a dos demais interessados, ocorreu mediante a publicação do edital do leilão, preenchidos os requisitos formais para a realização da hasta pública.

Nesse sentido, ademais, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, conforme ementa abaixo reproduzida:

Agravo de instrumento. Alienação Judicial. Cumprimento de julgado. Leilão judicial. Decisão agravada que manteve o leilão. Insurgência, sob a argumentação de ser necessário observar o direito de preferência do locatário. Disposição legal expressa a excluir esse direito de preferência, para casos de alienação judicial (artigo 32 da Lei 8.245/91). Decisão mantida. Litigância de má fé caracterizada, com imposição de multa. Recurso não provido. (Agravo de Instrumento 2006122-58.2024.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)

Ademais, consoante apontado pela I. Procuradoria de Justiça no parecer apresentado, ao firmar o contrato de locação, o agravante tinha amplo conhecimento do litígio judicial que recaía sobre o imóvel locado, conforme se infere de 'considerando' inserido no instrumento contratual (fls. 43).

Registra-se, ainda, no tocante às benfeitorias, que há cláusula expressa de renúncia ao direito de retenção no contrato de locação celebrado pelo recorrente, porquanto convencionado que todas as benfeitorias, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que tenha o locatário direito a qualquer indenização (Cláusula

3ª – fls. 27).

Como se pode notar, não se cogita da possibilidade de ser arguido um direito de retenção do imóvel locado, considerada a incidência do artigo 35 da própria Lei 8.245 e aplicação do entendimento consolidado na Súmula 335 do E. Superior Tribunal de Justiça.

Por tais razões, ausente direito de preferência e sendo desnecessária uma intimação específica do recorrente que renunciou expressamente a qualquer indenização por benfeitorias, não prevalece o inconformismo manifestado”.

Ora, as questões postas foram enfrentadas detalhadamente, sendo desnecessária complementação ante a suficiente fundamentação no acórdão a respeito da matéria tratada, porquanto o Juízo não precisa acompanhar pontualmente toda a argumentação das partes, principalmente quando exista questão lógica fundamental suficiente para apagar outros aspectos da controvérsia, nem mesmo o juiz tem o dever de fornecer um exame enciclopédico de dispositivos legais. Cabe-lhe resolver a demanda posta, o que foi feito de maneira devidamente fundamentada.

Outrossim, no tocante ao artigo 1219 do Código Civil de 2002, que dispõe sobre o direito do possuidor de boa fé à indenização pelas benfeitorias ficou evidente, a partir do próprio texto do acórdão, resta explicitada sua inaplicabilidade ao caso concreto, tendo em vista a existência de cláusula expressa de renúncia ao direito de retenção no contrato de locação celebrado pelo recorrente, porquanto convencionado que todas as benfeitorias, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que tenha o locatário direito a qualquer indenização (Cláusula 3ª – fls. 27).

A respeito do artigo 886, incisos I e IV do CPC de 2015, que determinam a publicação de edital prévio ao leilão com a descrição do

bem penhorado, detalhadas suas características e feita menção acerca da existência de ônus ou recurso pendente, do mesmo modo, não se evidencia qualquer violação, na medida em que no acórdão, de maneira expressa, ficou reconhecida a ausência de preferência do locatário do bem levado à hasta pública, razão pela qual, desnecessária a menção no edital de leilão quanto à existência de contrato de locação vigente.

Os fatos postos foram examinados; a lei vigente foi aplicada; um veredicto foi pronunciado.

Há, aqui, apenas a intenção de um incabível reexame.

Além disso, com o fim de que se possa manejar recursos às instâncias superiores, consideram-se, mais uma vez, questionadas as matérias deduzidas no presente recurso, nos termos do artigo 1.025 do diploma processual vigente.

São rejeitados, por isso, os presentes embargos.

Fortes Barbosa
Relator