



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1007247-69.2019.8.26.0286/50000, da Comarca de Itu, em que é embargante LAÉRCIO APARECIDO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é embargada CAMILLA CANASSA MARGULHANO ROSSET.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo n. 1007247-69.2019.8.26.0286/50000

Comarca: Itu

Embargante: LAERCIO APARECIDO OLIVEIRA

Embargada: CAMILA CANASSA MARGULHANO ROSSET

Voto n. 33.031

Embargos de declaração. Acórdão que deu parcial provimento ao recurso de apelação da ré para rever o valor a ser restituído pelo autor em virtude da resolução contratual. Alegação de omissão quanto a fatores considerados na sentença quando da definição do valor a ser restituído. Sentença que condenou o autor a restituir o valor tido como efetivamente pago pelas rés. Alusão à desvalorização do imóvel e à posse exercida pela ré apenas a título de reforço, ausente fixação de indenização. Ausência de omissão a suprir. Real inconformismo. Vício incorrido. Embargos rejeitados.

Cuida-se de embargos declaratórios opostos contra o acórdão de fls. 656/670, que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela ré Camila, para rever o valor a ser restituído pelo autor em virtude da resolução contratual. Sustenta o autor, ora embargante, em sua irresignação, que o acórdão padece de omissão, uma vez que, ao fixar o valor da restituição no importe de R\$3.750.000,00, deixou de considerar os fatos que sustentaram o entendimento contida na sentença para a fixação da restituição na quantia de R\$1.160.000,00; que, na sentença, foi considerado que a própria apelante afirmou que a propriedade objeto da lide perdeu seu valor econômico, o que deve ser olvidado; que restou comprovado nos autos que a apelante permaneceu na posse do imóvel no período compreendido entre 2010 e julho de 2013, explorando a atividade

econômica de extração e venda de minérios, sem qualquer repasse financeiro a ele, embargante, questão que também impacta a definição do valor a ser restituído. Requer o acolhimento e provimento dos embargos, com efeitos infringentes.

É o relatório.

Não há, na decisão embargada, omissão, contradição ou obscuridade a suprir, a rigor revelando-se real inconformismo, o que, porém, é sabido, não se presta a dar suporte à espécie recursal de que ora se cuida.

Com efeito, o acórdão embargado, ao analisar o valor a ser restituído pelo autor aos réus, em virtude da resolução do contrato celebrado entre as partes, indicou de forma expressa o motivo pelo qual o montante apontado na sentença como valor pago pela avença deveria ser revisto, assim a fim de refletir o teor do segundo aditamento contratual celebrado entre as partes.

Nesse ponto, cumpre destacar que a sentença, ao tratar do valor a ser restituído, tomou por base exclusivamente o valor considerando como efetivamente quitado – R\$1.160.000,00 –, tendo mencionado apenas a título de reforço, diante de um cenário de discussão acerca da existência de provas quanto ao pagamento de valor superior alegado pelas rés, que a propriedade perdeu o seu valor econômico e que a corrê Itarrubi se manteve na posse do imóvel de 2010 a julho/2023. A sentença, contudo, ressalta-se, não fixou

qualquer tipo de indenização decorrente de tais fatores, limitando-se a determinar a devolução dos valores tidos como pagos pelas rés.

O acórdão, inclusive, ao tratar da questão, reproduziu o seguinte trecho da sentença que trata do valor a ser restituído por força do encerramento do contrato:

“Quando ouvido em depoimento pessoal, o autor afirmou ter recebido apenas o valor aproximado de R\$1.200.000,00, negando ter sido adimplida a quantia de R\$3.750.000,00, conforme afirmado pelas corrés.

Analisando os documentos juntados aos processos, observa-se que no 2º aditamento do contrato (fls. 54/64), firmando em 15/07/2013, foi consignado que houve a quitação por parte da corré Itarrubi das cinco primeiras parcelas do contrato.

Note-se que a primeiras cinco parcelas tinham seus vencimentos previstos para o período de 06/01/2010 a 24/08/2010, totalizando R\$1.160.000,00.

(...)

Neste ponto, verossímil a alegação do autor de que recebeu apenas cerca de R\$1.200.000,00 do total acordado pelo preço da propriedade.

É certo que no referido aditamento consta

que o autor teria recebido um crédito de titularidade da corré Itarrubi proveniente da venda de britador, sem maiores detalhes quanto ao equipamento vendido ou valor auferido desta transação.

Outrossim, também deve ser considerado que houve afirmação da corré Itarrubi de que a propriedade teria perdido seu valor econômico, importando em valor de mercado inferior ao que havia sido negociado, sendo apurado para agosto/2013, o saldo devedor de R\$2.250.000,00 para quitação da compra e venda.

Portanto, a informação de que o autor efetivamente recebeu o valor de R\$3.750.000,00 não restou demonstrado nos autos.

Somado a isso, não se pode perder de vista que a corré Itarrubi se manteve na posse do imóvel no período de 2010 a julho/2013, com exploração de atividade econômica de extração e venda de minérios.

Assim, para efeito de restituição de valores pagos pelo contrato rescindido, deve ser considerado tão somente o montante efetivamente quitado na forma contratada, perfazendo a quantia de R\$1.160.000,00.” (destaques acrescidos)

Assim, conforme se vê, o acórdão embargado, ao analisar o valor a ser restituído, também tomou por base o valor pago pela avença, chegando, porém, com base nas provas constantes dos autos, a conclusão diversa da externada na sentença. E, a

esse respeito, o fato de não se ter mencionado no acórdão que houve desvalorização do imóvel após a celebração do negócio, bem como que a ré Itarrubi esteve em sua posse por um período, de 2010 a 2013, não configura propriamente omissão, já que, como mencionado, a determinação de restituição de valores teve como base estritamente o valor considerado pago pelos adquirentes e tal questão foi detidamente apreciada no acórdão.

De todo modo, acerca dos pontos suscitados pelo autor embargante, não se entende que teriam o condão de afetar o valor a ser restituído em virtude da resolução contratual. Veja-se que a restituição de valores tem por fim levar às partes a situação em que se encontravam quando da celebração do contrato, de modo que os eventos posteriores à celebração do negócio, que forma descritos, não interferem em seu montante.

Isso ainda não se ignora, é certo, a possibilidade de se postular o pagamento de indenização em virtude da eventual desvalorização do imóvel e da mesma forma com base no período em que o imóvel esteve na posse do adquirente, podendo os valores relativos a tais verbas indenizatórias eventualmente serem compensados com o montante a se restituir. Tais pretensões, contudo, são autônomas em relação ao dever de restituição dos valores pagos, decorrendo esse último diretamente da resolução do contrato e do retorno das partes ao *status quo ante*. Ainda noutros termos, não se têm questões que integram o mecanismo de reposição das partes no estado anterior ao negócio desfeito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deste modo, vê-se que o acórdão embargado, ao analisar o valor a ser restituído pelo autor, em virtude da resolução do contrato celebrado entre as partes, indicou de modo claro os motivos para a revisão do estabelecido na sentença, não havendo qualquer omissão a sanar. Nestes termos, não se justificam os embargos se manejados com o propósito de instaurar nova discussão sobre controvérsia já apreciada (**RTJ 164/793**).

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos declaratórios opostos.

CLAUDIO GODOY
relator