



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004591-95.2023.8.26.0320/50002, da Comarca de Limeira, em que é embargante C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é embargado CIE AGÊNCIA DE VIAGENS LTDA ME.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1004591-95.2023.8.26.0320/50002

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Embargante: C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Embargada: CIE AGÊNCIA DE VIAGENS LTDA ME

Interessado: EDUARDO HENRIQUE MENDES ROSA

Ação: Embargos à execução

Comarca: Limeira - 4ª Vara Cível

Voto nº 8.050

RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.
CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Embargos à execução. Acolhimento, com extinção da execução. Insurgência da exequente. Acórdão de parcial provimento do recurso de apelação. Supostas omissão e contradição. Pretendido pré-questionamento. Acórdão de rejeição dos embargos de declaração anteriores. Suposto erro material.

- Vício Inexistente. Não configuradas as hipóteses do art. 1.022 do CPC. Indevida arguição de matéria examinada de forma expressa e que se considera pré-questionada. Manifesto caráter infringente e protelatório.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. Relatório

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO interpostos por **C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** contra acórdão unânime de rejeição dos embargos de declaração opostos contra acórdão de parcial provimento do recurso de apelação interposto contra sentença de procedência dos **EMBARGOS À EXECUÇÃO** opostos por **CIE AGÊNCIA DE VIAGENS LTDA ME**.

A embargante aponta erro material. Sustenta que os embargos por ela opostos a fls. 731/741 não foram julgados; que o colegiado analisou apenas os embargos opostos pela embargada, a fls. 751/759. Pede o acolhimento dos embargos e a adequação do julgado.

II. Fundamentação

Por tempestivos, é possível conhecer dos embargos de declaração. No entanto, não estão configuradas as hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que não existem, no acórdão embargado, obscuridades, contradições, omissões ou erros materiais.

Os embargos de declaração interpostos a fls. 731/741 por C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ora embargante, e a fls. 751/759 por CIE AGÊNCIA DE VIAGENS LTDA ME, ora embargada, foram julgados de maneira conjunta pelo acórdão de fls. 771/778. Os vícios alegados por ambas as partes naquela ocasião foram objeto de cuidadosa, suficiente e explícita deliberação pelo colegiado.

Ao interpor os primeiros embargos de declaração a ora embargante alegou omissão, porque o colegiado deixara de analisar a possibilidade de prosseguimento da execução quanto à multa rescisória e à confissão de dívida. Apontou também contradição em torno da liquidez dos encargos em comum e do Fundo de Promoção e Propaganda.

Ao apreciar tais embargos, o colegiado deliberou com clareza que os vícios inexistiam. Quanto aos encargos comuns e Fundo de Promoção e Propaganda, decidiu que:

“Quanto à liquidez dos encargos comuns, a turma julgadora decidiu à saciedade que:

'II.3. No que diz respeito aos encargos de gestão do shopping center, que não integraram a cessão de crédito, não é possível reconhecer-lhes as qualidades de título executivo extrajudicial.

Ainda que da cláusula sexta do contrato de locação conste obrigação de pagamento de 20% sobre o 'valor mínimo reajustável' a título de Fundo de Promoção e Propaganda (fl. 125), bem como os 'encargos comuns', observado o coeficiente de rateio de despesas (CRD), as planilhas de evolução do débito juntadas aos autos da execução pela apelante (fls. 230/231 dos autos do processo nº 1000830-56.2023.8.26.0320) não discriminam os gastos 'previstos e orçados para o mencionado período', como prevê a mencionada cláusula sexta.

Além disso, em impugnação aos embargos à execução e no recurso ora em análise, a apelante não cuidou de apresentar os cálculos que justifiquem o valor indicado na execução a título de despesas comuns e fundo de promoção e propaganda. Pelo contrário, limitou-se a argumentar o respeito ao pactuado — pacta sunt

servanda — o que não é suficiente para conferir liquidez e certeza ao título.

Por consequência, está bem evidenciada a falta de liquidez do título em relação aos valores correspondentes a encargos comuns, uma vez que a apuração depende de análise das despesas mês a mês, do valor dos encargos comuns no período e da incidência do coeficiente de rateio atribuído à apelada.

Caberia à apelante, na qualidade de locadora do espaço, apresentar demonstrativo de despesas ao apelado locatário, em observância ao quanto previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, que dispõe 'Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei (...) §2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas'. A falta de prova do débito resulta na falta de liquidez dessa parcela da exigência, a autorizar o decote de referido valor do montante em execução. (...)”

A respeito da multa rescisória e à confissão de dívida, a turma julgadora expôs que:

“No mais, uma vez que a execução está fundada no contrato de locação e aditivos pactuados entre as partes, inclusive os instrumentos de confissão de dívida, ficou definido pelo acórdão, de forma explícita, que o débito composto por aluguel corrigido, acrescido de juros moratórios e multa rescisória é líquido, certo e exigível (conforme planilha de cálculos de fls. 230/231, dos autos nº 1000830-56.2023.8.26.0320), de sorte que a execução deve seguir em relação a estes valores. Não há, portanto, omissão.”

Nesses termos, de rigor a rejeição destes embargos de declaração por inexistente erro material a sanar.

III. Conclusão

Pelos fundamentos expostos, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos de declaração.

CLAUDIA MENGE

Relatora