



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008560-84.2023.8.26.0008/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CATATAUS ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, é embargado SÉRGIO STÉFANO SIMÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº: 1008560-84.2023.8.26.0008/50000

Embargante: Sérgio Stéfano Simões

Embargada: Catataus Administração de Bens Próprios Investimentos e Participações Eireli

Voto nº: 3.333 – rabs

Embargos de Declaração. Apelação. Acórdão que, em julgamento estendido, deu provimento ao recurso e julgou improcedente a ação. Inconformismo do apelado. Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgado. Pretensão meramente infringente da embargante. Rediscussão da matéria já decidida. Descabimento. Não aplicação de precedentes desta Câmara, com indicação de outros precedentes recentes no sentido do julgado. Ausência de obrigatoriedade de justificar a mudança de entendimento, por não se tratar de precedentes obrigatórios. Embargos de declaração rejeitados.

Trata-se de **embargos de declaração** opostos por **Sérgio Stéfano Simões** contra o Acórdão de fls. 228/238, o qual, em julgamento estendido, deu provimento ao recurso da ré Catataus Administração para julgar improcedente a ação.

O embargante sustenta a existência de omissão e contradição no Acórdão, pois foi desconsiderado precedentes da própria 28ª Câmara de Direito Privado, que estabeleceram ser nula a cláusula contratual que impõe ao inquilino a obrigação de pintura nova, independentemente do desgaste natural do imóvel. Cita julgados da mesma câmara (Apelação Cível nº 1011240-81.2019.8.26.0008 e nº 1002204-62.2017.8.26.0597) que firmaram entendimento de que o locador responde com exclusividade pelo desgaste resultante do uso normal do imóvel. Argumenta que a mudança de entendimento não foi acompanhada de motivação suficiente. Evidencia irregularidade na alteração do voto do relator durante a sessão de julgamento, afirmando que tal alteração deveria estar fundamentada e alinhada com o entendimento já firmado pela própria Câmara. Requer o acolhimento dos embargos para que: a) seja reconhecida a omissão e contradição no Acórdão, com análise expressa dos precedentes da própria 28ª Câmara que já declararam nula cláusula contratual semelhante; b) seja sanada a contradição existente entre a decisão

proferida e os entendimentos anteriormente firmados pela mesma Câmara, garantindo-se uniformidade jurisprudencial. Pugna, com efeitos modificativos, pela reforma do Acórdão para declarar a nulidade da cláusula contratual que impõe a obrigação de pintura nova ao locatário e determinar a restituição dos valores pagos indevidamente pelo embargante, restabelecendo a sentença de primeiro grau. Pretende a infringência do julgado.

É o relatório.

Conforme dispõe o artigo 1.022, do Código de Processo Civil, a seara de aplicação dos embargos de declaração limita-se à existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão embargada, não sendo cabível sua utilização para a revisão do julgado.

No caso dos autos, contudo, ausente qualquer dos vícios apontados, passíveis de serem sanados pela via recursal eleita.

Nesse viés, vê-se que, ao contrário do que alega o embargante, o *decisum* analisou a contento as alegações da parte, bem como os documentos acostados aos autos, constando expressamente os fundamentos para o provimento do recurso, não havendo qualquer omissão ou contradição a ser reconhecida.

Ademais, no Acórdão já constou a fundamentação que justificou o acolhimento da pretensão recursal da ré, considerando válida a cláusula que impõe a devolução do imóvel nos moldes em que vistoriado inicialmente:

“Sabe-se que o locatário tem o dever legal de, quando do encerramento do contrato de locação, entregar o imóvel nas mesmas condições em que estava quando o recebeu, sendo aceitas apenas as deteriorações naturais causadas pelo uso regular do bem ao longo do tempo, conforme estabelece a Lei do Inquilinato em seu artigo 23, inciso III:

“Art. 23. O locatário é obrigado a:

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;”

Conforme bem delineado na Doutrina: **“[...] O**

locatário atuará como *bonus pater familiae*, conservando a coisa como se fosse sua, a fim de que possa cumprir a derradeira obrigação de restituir a coisa no estado em que a recebeu – a ser comprovada e documentada por vistoria -, tal como determina o inciso III.”

(ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. *Leis Civis Comentadas*. Editora Jus Podivm, 2022, pág. 738).

Tal responsabilidade também tem previsão contratual (cláusula 2 do capítulo IV):

“Se na vistoria final for constatada qualquer divergência em relação à vistoria inicial, devido ao mau uso e/ou falta de conservação do imóvel, o Locador providenciará dois orçamentos e executará a obra pelo de menor valor, devendo o Locatário ressarcir os valores gastos com o material e mão-de-obra, bem como os aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado.”

No corpo do julgado há fundamentação suficiente para concluir que a cláusula não é abusiva, nos termos da Lei do Inquilinato:

“Como já adiantado, o locatário tem a obrigação de conservar o imóvel e devolvê-lo nas condições em que o recebeu, conforme descrito no termo de vistoria inicial, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Assim, existência de sujeiras e manchas nas pinturas do imóvel não podem ser considerados como desgaste natural pela ação do tempo, não podendo ser equiparadas, por exemplo, ao descascamento e desbotamento gradual da pintura.

No caso concreto, as sujeiras e manchas nas pinturas decorreram do mau uso do imóvel pelo locatário, gerando a obrigação de reparo por ele, nos termos da Lei de regência e da cláusula contratual. Assim, a cláusula contratual que vai nesse sentido não é abusiva.”

Concluiu-se que a pintura como encontrada na vistoria de saída não decorreu do uso normal do bem e que a cláusula que opõe a obrigatoriedade de devolver o imóvel como entregue no início da relação locatícia decorre do art. 23, III, da Lei de regência, não sendo abusiva.

Por fim, houve menção de outros julgados recentes desta C. Câmara sobre o assunto, conforme recursos de nº 1001644-37.2022.8.26.0374 da Relatoria do Des. Dimas Rubens Fonseca (data do julgamento: 27/01/2025) e de nº 1009370-71.2022.8.26.0565, do Des. Michel Chakur Farah (data do julgamento: 29/01/2025), não podendo afirmar que a parte recorrida foi surpreendida com a mudança de entendimento.

E mesmo que assim o fosse, os julgamentos indicados pelo embargante não são precedentes obrigatórios deste E. Tribunal ou das Instâncias Superiores (STJ e STF), que necessitaria de explicação detalhada dos motivos que levaram à mudança do entendimento, considerando que já estão implicitamente constantes no Acórdão, diante da análise da situação fática-jurídica atinente à causa.

Outrossim, ainda que se entendesse não combatidos explicitamente os dispositivos legais referentes à tese levantada pela embargante, não há que se dizer em erro ou ainda omissão no julgado, pois a matéria do recurso foi expressamente apreciada no Acórdão e o julgador não é obrigado a rebater todos os argumentos apresentados, mas tão só aqueles essenciais para o deslinde da controvérsia. Nesse sentido, por diversas vezes, decidiu esta E. Câmara:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Omissão e Obscuridade. Inocorrência. Mero inconformismo da parte com as razões de decidir. Expressa fundamentação sobre a impossibilidade de concessão da tutela provisória de urgência pretendida pelo Autor. Prequestionamento. **Prequestionamento que prescinde da citação expressa de entendimentos ou dispositivos de lei.** RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO AUTOR REJEITADO. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2244138-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024)

Embargos de declaração – Omissão - Não ocorrência – **A matéria foi expressamente apreciada no acórdão – Impossibilidade de rediscutir o que foi decidido pelo colegiado - Ainda que tenha finalidade de prequestionamento de matérias, o acolhimento dos embargos depende da demonstração dos vícios a que**

se refere o art. 1.022, do CPC, o que não ocorre na espécie (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1004302-65.2018.8.26.0506; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Fornecimento de energia elétrica. Obrigação de não fazer. **Mero inconformismo não autoriza rediscussão da matéria. Ausência de erro material a ser corrigido e de obscuridade, contradição ou omissão a ser superada. Prequestionamento. O julgador não está obrigado a mencionar expressamente os dispositivos legais invocados nem a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir sua decisão.** Acórdão que discutiu, debateu e julgou, com fundamentação adequada, suficiente e lógica, toda matéria pertinente à resolução da lide. Recurso interposto com caráter nitidamente infringente. Embargos não acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001701-72.2021.8.26.0606; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024)

Com efeito, repita-se, este E. Tribunal de Justiça há muito já decidiu que não há a obrigação de o julgador "ater-se aos fundamentos indicados pela parte e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos" (RJTJSP 111/114).

O c. STJ também já esclareceu que "desde que os fundamentos adotados bastem para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte" (RSTJ 151/229).

Ressalte-se, no mais, que os efeitos infringentes somente são cabíveis como consequência lógica do saneamento de eventual omissão, obscuridade, contradição ou erro que integra a decisão embargada, hipótese não verificada no caso em testilha.

A esse respeito, já decidiu o c. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REQUISITOS DOS DECLARATÓRIOS NÃO DEMONSTRADOS. REITERAÇÃO DE TESE RECURSAL. INCONFORMISMO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO. 1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado. 2. **No caso dos autos, a parte embargante não aponta nenhum dos vícios autorizadores ao manejo dos declaratórios, limitando-se a demonstrar seu inconformismo com a conclusão do acórdão quanto à incidência de óbices processuais (Súmulas n. 283/STF e 7/STJ), não servindo os embargos de declaração para tal desiderato.** 3. A parte embargante, inconformada, busca, com a oposição destes embargos declaratórios, ver reexaminada e decidida a controvérsia de acordo com sua tese. Contudo, entendimento contrário ao interesse da parte não se confunde com omissão. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.173.281/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024).

Por tais fundamentos, considerando-se que não há qualquer vício no Acórdão embargado, evidente o mero inconformismo da parte com a decisão proferida.

Assim, fica o julgado integralmente mantido.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pela **REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS**, mantendo, por consequência, incólume o Acórdão recorrido.

EDUARDO GESSE

Relator