



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415790

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1011854-74.2021.8.26.0248/50000, da Comarca de Indaiatuba, em que é embargante PERINI ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI, é embargado SUMERBOL SUPERMERCADOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1011854-74.2021.8.26.0248/50000
Embargante: Perini Administração de Bens Próprios EIRELI
Embargado: Sumerbol Supermercados Ltda
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 50376)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência dos requisitos prescritos pelo artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015 – Decisão clara e objetiva – Ausência de omissão, contradição ou obscuridade – Embargos de Declaração com fim de prequestionamento – Necessidade de se observar os requisitos prescritos no artigo 1022 do Código de Processo Civil de 2015.

Embargos de Declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por PERINI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI (fls. 01/09) contra v. acórdão de fls. 1022/1028 que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de apelação por ela interposto, mantendo a r. sentença que havia julgado parcialmente procedente a ação de revisão do contrato de aluguel movida por SUMERBOL SUPERMERCADOS LTDA, para fixar o valor locatício mensal do imóvel descrito na inicial em R\$ 40.933,28, desde a citação (maio de 2022), corrigido os valores desde cada vencimento e acrescidos de juros de mora, a incidirem apenas sobre as diferenças devidas, nos termos do artigo 69 da Lei de Locação.

Sustenta a embargante a existência de omissão, obscuridade e contradição no v. acórdão. Alega omissão o v. acórdão a respeito do questionamento quanto à adoção do valor do aluguel apontado pelo perito com base na data da citação (R\$ 40.933,28 – maio de 2022), em detrimento ao com base na data da elaboração do aludo (R\$ 48.050,00 – outubro de 2023). Aponta ainda obscuridade e contradição no que diz respeito à inclusão de juros de mora na r. sentença, inviável a rejeição do tema à fase executiva como constou do v. acórdão. Postula pronunciamento expresso a respeito, considerando o que já foi determinado pelo MM. Juízo

sobre esse ponto específico. Alega violação ao disposto no artigo 69 da Lei 8245/91, que não prevê juros de mora ao valor fixado na sentença de ação revisional, mas apenas correção monetária. Visa o prequestionamento. Postula o acolhimento dos embargos.

É o relatório.

Não há qualquer omissão, obscuridade ou contradição no v. acórdão.

Tudo foi decidido de forma clara e objetiva, e houve pronunciamento expresso e fundamentado a respeito das razões que levaram este Desembargador a negar provimento ao recurso da embargante.

Quanto à questão do valor do aluguel adotado na sentença e com base na perícia, novamente suscitada, constou expressamente do v. acórdão:

“Diante da controvérsia mantida entre as partes, foi deferida a produção de prova técnica, para apurar o valor do aluguel cobrado estava em conformidade com o preço de mercado (cf. decisão saneadora de fls. 598/599).

Nomeado profissional qualificado, com a definição sobre o expert com conhecimentos suficientes para análise dos fatos, sem qualquer impugnação pelas partes, existiu a elaboração de laudo (fls. 656/797, complementado às fls. 880/900), com vistoria do imóvel e utilização do método comparativo de dados de mercado (fls. 716).

Então, concluiu-se pelo valor de aluguel de R\$ 40.933,28, para maio de 2022, data da citação da apelante (fls. 899).

O apelado pretendia a fixação de aluguel no valor de R\$ 39.250,00 (fls. 12), muito próximo do indicado pela conclusão da perícia técnica, bem abaixo do valor cobrado pelos apelados ao tempo da propositura da demanda, R\$ 62.676,43 (fls. 12).

Logo, a sucumbência dos apelados foi mesmo mínima, havendo razão para a atribuição dos ônus de forma integral à apelante, em aplicação à prescrição do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

No entanto, embora o MM. Juízo tenha feito referência como parâmetro à “condenação”, observou que a mesma correspondia “às diferenças desde a citação”, razão pela qual há que ser mantida a verba tal como fixada, apenas feita essa ressalva quanto ao significado do termo utilizado.

Sobre o tema:

“Ação revisional de aluguel. Despesas do processo e honorários de advogado. São devidos as despesas e os honorários, respondendo por eles o litigante que se tornou vencido na ação. Apresenta-se como vencido o réu que, tendo ofertado valor para o aluguel, não o teve, por aceito, restando acolhido, afinal, o valor (quase integral) apresentado pelo autor, bem superior ao da oferta do réu. CPC, art. 20 e § ún. do art. 21 (STJ-3ª T., REsp 20.114, Min. Nilson Naves, j. 25.5.92, DJU 15.6.92). No mesmo sentido: STJ-5ª T., REsp 63.413, Min. José Arnaldo, j. 22.10.96, DJU 2.12.96)”.

Por sua vez, quanto à adoção do valor desde a citação, sem razão a insurgência da apelante, inexistindo contrariedade à Súmula 180 do C. STF, como alegado, nos exatos termos do artigo 69 da Lei de Locação.

***Sobre o tema: “É pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que na revisional de locação comercial não se configura divergência com a Súmula 180 do STF quando o perito fixa novo aluguel tomando por base a data da citação, e não do laudo pericial (STJ-RT 735/218)”.*” (grifei).**

Por sua vez, inexistente obscuridade ou contradição quanto à questão da incidência dos juros de mora no caso dos autos.

Constou expressamente do v. acórdão:

“Por fim, não obstante a questão relativa a valores que venham a ser objeto de devolução e/ou compensação, sem razão a apelante a tentar alterar a r. sentença quanto aos juros, objetivando sejam sumariamente excluídos.

Constou da r. sentença que os juros de mora “incidirão apenas sobre a diferença entre o valor estabelecido na presente sentença e as quantias pagas a título de aluguéis, nos termos da Lei nº 8.245/91, art. 69”.

A esse respeito: “Não há mora do inquilino na ação revisional enquanto não for citado para execução das diferenças de aluguel cujo valor ainda depende de apuração. Assim, descabe falar-se em juros compensatórios ou moratórios (Lex-JTA 147/399). No mesmo sentido: JTA 147/322”.

Assim, fica relegada a momento oportuno a análise da incidência de juros sobre quantias que tenham sido efetivamente pagas a mais pelo apelado e que devam ser devolvidas ou compensadas, questão a ser devidamente apurada na fase executiva.” (grifei).

A esse respeito, já constou da r. sentença a estrita observância ao disposto no artigo 69 da Lei de Locação, que, como a

própria embargante transcreve em seu recurso, prevê que os aluguéis fixados na sentença revisional serão exigíveis a partir do trânsito em julgado.

Da mesma forma, conforme o entendimento jurisprudencial citado no julgado, não há mora **enquanto** não for citado para execução, o que não afasta eventual incidência de encargos no futuro.

Assim, já foi devidamente observado que a incidência dos encargos de mora será oportunamente apurada na fase executiva, caso sejam cabíveis, ou seja, se houver diferença a ser paga.

Da mesma forma, será devidamente apurada a existência de valores pagos a maior a serem devolvidos ou compensados, informação desconhecida no presente momento e que ensejam a efetiva apreciação, também na fase executiva.

Logo, sem razão a insurgência da embargante.

No mais, vê-se, pois, pela argumentação exposta, que, na realidade, os embargos buscam a reapreciação do mérito e a rediscussão da matéria já devidamente analisada, o que é inadmissível.

Registro que os embargos de declaração devem atender a requisitos, quais sejam, suprir omissão, contradição ou obscuridade (artigo 1022 do Novo Código de Processo Civil). Tais requisitos não foram identificados por mim no caso concreto.

Inconteste, pois, a inadequação da via eleita.

Mesmo os embargos opostos com finalidade de prequestionamento, para propiciar a interposição de futuro recurso especial, devem observar os requisitos exigidos pelo artigo 1022, do Código de Processo Civil (que substituiu o antigo artigo 535 do Código de 1973), o que faltou para a situação.

Como já se pronunciou o próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça: *“Mesmo nos embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os lindes traçados no artigo 535 do Código de Processo Civil (obscuridade, dúvida, contradição, omissão e, por construção pretoriana integrativa, a hipótese de erro material).”* (STJ -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Emb. de Decl. no REsp. nº 20.246-6-SP - 1ª T - Rel. Min. Demócrito Reinaldo - J. 09.09.92 - DJU 05.10.92 - v.u).

E, assim, também precedente deste Egrégio Tribunal: *“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Prequestionamento - Necessária observância dos limites traçados pelo artigo 535 do CPC - Inexistência, no particular, de qualquer omissão, contradição ou obscuridade a autorizar o manejo do recurso - Impossibilidade de reexame da causa - Matéria devidamente apreciada do julgado - Embargos rejeitados”*. (Relator: Des. Rubens Rihl, Comarca: São Paulo, Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público, Data do Julgamento: 03/10/2007, Data do Registro: 17/10/2007).

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator