



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2359752-53.2024.8.26.0000/50002, da Comarca de São Paulo, em que é embargante/embargado DLVE ESTACIONAMENTO LTDA. ME, é embargado/embargante 164 ÁLVARO DE CARVALHO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS 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 ambos 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) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 2359752-53.2024.8.26.0000/50001 e 50002
EMBARGANTES / EMBARGADOS: DLVE ESTACIONAMENTO LTDA. ME /
164 ÁLVARO DE CARVALHO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS
LTDA.

VOTO Nº 27.016

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. LOCAÇÃO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou prejudicado o agravo interno e deu provimento ao agravo de instrumento, cassando a liminar de despejo imediato do imóvel. A empresa agravada alega obscuridade no acórdão em relação ao entendimento sobre a manifestação de desinteresse no vínculo locatício. A embargante aponta contradição e omissão quanto ao conhecimento do contrato de locação pela nova proprietária.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de obscuridade, contradição ou omissão no acórdão embargado, e (ii) se os embargos de declaração são cabíveis para rediscutir matéria já apreciada.

III. Razões de Decidir

3. A Turma Julgadora manifestou-se de forma clara e objetiva sobre os motivos para dar provimento ao recurso e cassar a liminar de despejo, ponderando os interesses das partes e observando os princípios da segurança jurídica e da função social do contrato.

4. Não há omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado. Os embargos possuem caráter infringente, evidenciando mero inconformismo com a decisão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Rejeito ambos os embargos de declaração.

Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração não são cabíveis para rediscutir matéria já decidida. 2. Ausência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material no acórdão embargado.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 1.022, incisos I, II e III.

Lei nº 8.245/91, art. 8º.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o

v. Acórdão de fls. 81/84, que julgou prejudicado o agravo interno e deu provimento ao agravo de instrumento, cassando a liminar de despejo imediato do imóvel.

A empresa agravada sustenta que há obscuridade no v. *decisum*, em relação ao entendimento firmado por esta Colenda Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2370196-48.2024.8.26.0000, originário da Ação Renovatória proposta pela embargada. Destaca que, naqueles autos, o entendimento exarado por esta Câmara foi no sentido de que o ajuizamento da ação de despejo constituiria manifestação de desinteresse da embargante no vínculo locatício, o que seria suficiente para macular o direito à renovação contratual suscitado pela embargada. Repisa, por fim, que a pretensão da embargante foi afastada única e exclusivamente em razão de suposta probabilidade do direito à renovação contratual da embargada que, de forma contraditória, foi afastada quando do julgamento do agravo de instrumento supramencionado (fls. 01/04).

A embargante agravante, por sua vez, alega que há contradição no v. aresto, pois consta que a embargada tinha ciência inequívoca da existência do contrato de locação, mas que não é possível concluir que a nova proprietária tenha tido acesso aos termos do contrato de locação. Afirma que a empresa embargada se volta à compra, venda e administração de bens, tendo pago expressivo valor pela aquisição do imóvel, motivo pelo qual não pode afirmar que não teve acesso ao contrato de locação. Sustenta que há omissão na decisão, pois a embargada, considerando-se sub-rogada nos direitos de locador, exigiu que os pagamentos dos aluguéis fossem realizados em seu favor,

demonstrando ser conhecedora de todos os termos da locação (fls. 13/17).

Por tais motivos, opõem os presentes embargos.

É o relatório.

Dispenso a intimação das partes contrárias porque o julgamento dos presentes embargos não lhe trará prejuízo processual e prestigiará os princípios da celeridade, economicidade e duração razoável do processo.

Os embargos de declaração são cabíveis quando houver na decisão embargada pontos obscuros ou contradição, nos casos de omissão ou erro material (incisos I, II e III do artigo 1.022 do Código de Processo Civil).

Os termos da irresignação das embargantes evidenciam que, em verdade, pretendem pura e simplesmente, e por via imprópria, rediscutir a matéria que já foi devidamente apreciada por este Tribunal de Justiça.

Não assiste razão às embargantes.

Ao contrário do afirmado, a Turma Julgadora, de forma clara e objetiva, manifestou-se expressa e pormenorizadamente a respeito dos motivos pelos quais deu provimento ao recurso e cassou a liminar de despejo imediato do imóvel, valendo destacar (fls. 92/93):

“A compradora/agravada tinha ciência inequívoca da existência do contrato de locação. No entanto, na mencionada cláusula não há menção expressa

que a locação vigia por tempo determinado nem que o contrato continuaria em vigor mesmo diante da transferência de domínio (conforme dispunha no contrato de locação firmado entre as partes no item 11.5).

A notificação juntada pela recorrente a fls. 39 igualmente não infirma a conclusão adotada, pois o documento menciona que os pagamentos dos aluguéis deverão ser feitos a partir daquele momento à recorrida, mas não é possível concluir que a nova proprietária tenha tido acesso aos termos do contrato de locação.

Consequentemente, a princípio, os requisitos para desocupação previstos no art. 8º da Lei do Inquilinato estão preenchidos.

Não obstante, está em trâmite a ação de nº 1176263-21.2024.8.26.0100, cujo objeto é a renovação do contrato de locação ora discutido. Em princípio, ambas as partes possuem fundamento para seus pedidos, conforme a Lei nº 8.245/91: a locatária, na manutenção da posse do imóvel, com base na renovação compulsória, enquanto a locadora, na condição de adquirente do bem, de reavê-lo por meio da denúncia vazia.

Diante desse contexto, faz-se necessária a ponderação dos interesses envolvidos, observando-se os princípios da segurança jurídica e da função social do contrato.

Além disso, se a locatária, teoricamente, tem o direito de renovar o contrato de locação, não há como conceder a liminar de despejo.

Assim, visando ao equilíbrio entre os interesses das partes, conclui-se que o mais adequado, no momento, é indeferir o despejo, permitindo que o contrato permaneça em vigor até o término de seu prazo original ou até a solução deste processo.” (grifo nosso)

Pelo exposto, verifica-se que o v. *decisum* embargado ponderou os interesses das empresas envolvidas e, diante da existência de fundamento para os pedidos de ambas as partes, ao menos em princípio, afastou os pedidos liminares tanto neste recurso, quanto no Agravo de Instrumento nº 2370196-48.2024.8.26.0000, originário da Ação Renovatória de Locação proposta pela agravante.

Não há, pois, omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado. Nenhum fundamento de fato ou de direito deixou de ser apreciado pela Turma Julgadora. É nítido, pois, o caráter infringente dos presentes embargos.

Resta evidente, portanto, que o inconformismo da parte agravada se refere a mera discordância com o que ficou decidido pelo Órgão Colegiado desta 33ª Câmara de Direito Privado, não sendo o caso de alterar o resultado do v. Acórdão embargado.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO AMBOS OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos da fundamentação jurídica acima exposta.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora