



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1007511-35.2021.8.26.0248/50000, da Comarca de Indaiatuba, em que é embargante JGR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO BENS EIRELI, é embargado PB ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39448

Embargos de Declaração nº 1007511-35.2021.8.26.0248/50000

Embargantes/Embargados: JGR Administração e Participação de Bens Ltda.; PB Administradora de Estacionamento Ltda.

31ª Câmara de Direto Privado

EMENTA: Direito Civil. Embargos de Declaração. Rescisão de Contrato. Rejeição dos embargos.

I. Caso em Exame

1. O acórdão deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor, para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, sem imposição de multa rescisória e condenando a ré ao pagamento de R\$156.298,68 referente ao resultado operacional líquido (“ROL”) negativo de 2019, além de valores a serem apurados para 2020.

II. Questão em Discussão

2. (i) A questão em discussão consiste na alegação de omissão no acórdão quanto às teses preliminares de preclusão temporal e inépcia do recurso de apelação. (ii) A autora alega contradição no acórdão sobre a rescisão do contrato e a necessidade de auditoria externa para o ROL de 2020 e omissão quanto à apreciação de nota emitida entre janeiro e março de 2020.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão, contradição ou obscuridade a sanar, pois o julgador não é obrigado a refutar todos os argumentos, bastando expor os fundamentos da decisão.

4. As preliminares de preclusão temporal e inépcia do recurso de apelação são descabidas, pois não houve omissão de matéria ou questão, e o recurso cumpriu os requisitos de admissibilidade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Rejeito os embargos declaratórios opostos. Tese de julgamento: 1. Não há omissão ou contradição a sanar. 2. As preliminares de preclusão temporal e inépcia do recurso são descabidas.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.022, II; art. 489, §1º, IV e VI; art. 507; art. 932, III; art. 1.009, §1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp nº 2.076.142/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 22/04/2024;
AREsp nº 2.372.074/ES, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. em 05/12/2023.

Vistos.

O v. Acórdão de fls. 371/383, em votação unânime, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por **PB ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS LTDA.**, em ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com cobrança de valores inadimplidos e multa contratual movida contra **JGR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA.**, para declarar a rescisão do contrato, sem imposição de multa rescisória a qualquer das partes, condenando a ré ao pagamento de R\$.156.298,68, referente ao resultado operacional líquido (“ROL”) negativo no ano de 2019, com correção e juros de mora a contar da citação, bem como de quantia a ser apurada em posterior fase de liquidação de sentença, relativamente ao ano de 2020, caso o “ROL” apurado também seja negativo.

Opôs embargos de declaração a parte ré JGR, sustentando, em síntese, a configuração de omissão no *decisum*, vez que deixou de se manifestar acerca das teses preliminares suscitadas em contrarrazões de apelação, quais sejam, a preclusão temporal da matéria e a inépcia do recurso de apelação, por ausência de impugnação específica e violação ao princípio da dialeticidade. Pugna, ainda, pelo prequestionamento dos artigos 489, §1º, IV e VI, 507, 932, III, e 1.009, §1º, todos do CPC.

Recorre também a autora PB, alegando a existência de contradição no Aresto embargado, porquanto a rescisão do contrato se deu no ano de 2019, após a inadimplência da ré, quando nem havia discussão sobre entrega de documento do ROL de 2020, o qual, por seu turno, foi calculado com os parâmetros idênticos ao do ano anterior, não

havendo falar em necessidade de contratação de auditoria externa. Requer, assim, o reconhecimento da rescisão do contrato por culpa da ré, com aplicação da multa contratual e devolução dos investimentos realizados.

Afirma, por fim, a omissão na apreciação da nota “John Dree” de janeiro a março de 2020, no valor de R\$. 25.701,00, que sequer foi contestada.

É o relatório, passo ao voto.

I -- Na esteira de precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, não autorizando a lei sustentação oral em sede de embargos de declaração, sem contraposição justificada, inclui-se o presente recurso em julgamento virtual, ausente prejuízo e atendendo-se ao princípio da racionalização da justiça e da celeridade processual.

II -- Não há omissão, contradição ou obscuridade a sanar, ou questão sobre a qual deva se pronunciar esta Turma Julgadora, de ofício ou a requerimento (art. 1.022, II, CPC), sendo certo que o julgador não está obrigado a enfrentar e refutar, um a um, todos os argumentos e alegações deduzidas pela parte, bastando que exponha os fundamentos da decisão a ser adotada no caso.

As partes embargantes não alegam qualquer dificuldade de compreensão do conteúdo ou do sentido da decisão, mas, sim, demonstram notório descontentamento e insatisfação com a decisão proferida, em claro intuito de rediscutir o que já foi decidido, repisando argumentos em favor da sua pretensão, a fim de obter a reconsideração do julgado.

De início, relativamente às preliminares suscitadas pela ré, em contrarrazões ao recurso de apelação (fls. 332/364), verifica-se que são absolutamente descabidas.

Aduz a preclusão temporal da matéria arguida na apelação, vez que a autora fundamenta seu recurso na omissão da análise de todos os documentos constantes dos autos. Assim, caberia à autora, antes da interposição do apelo, opor embargos declaratórios em face da sentença.

Ora, é certo que o vício atacável por meio de embargos de declaração, consoante preconiza o próprio inciso II do art. 1.022 do Código de Processo Civil, é a **omissão de ponto ou questão** sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento.

No caso, a argumentação no sentido de que deixou a r. sentença de considerar a prova documental apresentada, evidentemente, não diz respeito a efetiva omissão sobre matéria ou questão, mas sim aponta uma irresignação genérica, a fim de corroborar os documentos com o qual instruiu a exordial e que entende a parte suficientes para o deslinde da controvérsia.

No mais, não há falar também em “inépcia” do recurso de apelação, ausente violação ao princípio da dialeticidade suscitada.

Isso porque, não houve ofensa aos limites processuais estabelecidos na fase postulatória quanto à matéria fática alegada. Ainda que o autor repita alguns argumentos já defendidos em primeira instância, o faz de modo a se insurgir contra o conteúdo do ato jurisdicional combatido, dando cumprimento aos requisitos de admissibilidade recursais impostos em lei, sem falar em ausência de impugnação aos fundamentos da sentença.

O julgamento contrário aos interesses da parte não se confunde com a negativa de prestação jurisdicional nem tampouco implica violação ao art. 1.022 do CPC (**AgInt. no REsp. nº 2.076.142/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 22/04/2024 e AREsp. nº 2.372.074/ES, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. em 05/12/2023**), de modo que cabe ao recorrente se valer das vias processuais adequadas para impugnar a decisão recorrida perante os Tribunais Superiores, visto que a matéria foi expressamente analisada por esta E. Corte.

III — Por seu turno, também não assiste razão ao autor quanto à existência de contradição e omissão alegadas.

Ao contrário do que afirma a embargante, as questões suscitadas foram devidamente apreciadas pelo v. Aresto embargado, em que restou decidido:

“Por seu turno, **quanto ao ROL do ano de 2020, há divergência nos valores exigidos pela autora.**

De um lado, aduz a autora ser devido a quantia de R\$. 108.307,81; de outro, a ré afirma que a ausência de esclarecimentos e de apresentação de documentação pela autora inviabilizaram a apuração do valor correto, consoante preconiza a cláusula 3.3.

Depreende-se dos autos que, em notificação extrajudicial acerca da rescisão contratual (fls. 70/71), a ré noticia que o **“*balanço de 2020 e valores foram reprovados por falta de documentação idônea e embasamento dos valores de amortização do investimento, bem como não realização de prestação de contas e valores da forma contratualmente ajustada*”**.

Como se vê da documentação trasladada, embora controvertidos os valores do ROL de 2020, em réplica apresentada

(fls. 186/195), a autora não apresentou qualquer documento que justifique o montante cobrado, tão somente insistindo na falta de pagamento e no descumprimento do contrato pela ré.

Nada obstante isso, ainda que não seja possível saber, com exatidão, o valor do eventual débito em aberto, **incontroverso que os valores concernentes ao ano de 2020 não foram definitivamente acertados entre as partes.**

Assim, há necessidade, em sede de liquidação de sentença, que a parte autora apresente documentação acerca dos valores efetivamente despendidos no ano de 2020 (receita bruta, despesas gerais, despesas operacionais e despesas tributárias), que teriam resultado no “ROL” negativo, a fim de aferir a existência de eventual *quantum debeatur* em seu favor ou não.

IV — Não assiste razão à autora, contudo, quanto à cobrança da multa por rescisão do contrato (R\$. 123.823,00) e do ressarcimento do investimento realizado (R\$. 190.524,00).

Isso porque, **ambas as partes descumpriram com o contrato celebrado**. Se, de um lado, a locatária não esclareceu suficientemente o resultado apurado para o ano de 2020, é certo que, de outro, a locadora reconheceu a existência de débito em aberto na quantia de R\$. 156.298,68 (fls. 176/178), sem agir diligentemente quanto à realização de seu pagamento, consignando-o, por exemplo.

Dessa forma, as duas partes deram causa à rescisão do contrato, impossibilitando a atribuição de culpa exclusiva a qualquer delas e afastando, por conseguinte, a imposição da multa rescisória.

No mais, não se mostra devido o ressarcimento do

investimento inicial realizado pela locatária, ora autora, vez que as cláusulas 6.1 e 6.2 deixam claro que tal valor seria realizado às suas expensas e incorporado ao imóvel no final da relação contratual, *in verbis*:

“6.1 Realizações de Benfeitorias e Investimentos. O LOCADOR autoriza, desde já, que a LOCATÁRIA executará pintura de vagas, sinalização horizontal e a instalação de painéis indicadores de vagas, cujo investimento orçado e estimado representa o valor de R\$.136.292,60 (cento e trinta e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta centavos), que poderá sofrer acréscimos ou decréscimos em razão da variação dos preços dos materiais ou caso haja necessidade de itens adicionais, inclusive sistema de iluminação, conforme ANEXO II.

6.1.1 O LOCADOR autoriza, desde já, que a LOCATÁRIA execute, às suas expensas, as obras de infraestrutura, instalação de equipamentos e adaptações que julgar convenientes para o exercício de suas atividades no imóvel ora locado, bem como as obras requeridas pelos órgãos públicos competentes para fins de emissão de quaisquer licenças e alvarás legalmente aplicáveis às suas atividades, cujo investimento orçado e estimado representa o valor de R\$.220.113,00 (duzentos e vinte mil, cento e treze reais), que poderá sofrer acréscimos ou decréscimos em razão da variação dos preços dos materiais ou caso haja necessidade de itens adicionais ou modificações não previstas inicialmente (“Investimentos”), conforme ANEXO III.

6.2. Incorporação das Benfeitorias ao Imóvel. Todas as obras, incluindo de infraestrutura, benfeitorias e acessões realizadas no Imóvel, qualquer que seja a sua espécie, ficarão a ele incorporadas quando da sua devolução, não cabendo à LOCATÁRIA, por consequência, pleitear qualquer direito de retenção, compensação ou indenização, quando finda, resolvida ou denunciada a locação. ” (fls. 38/39 – sem grifos no original)

Ressalte-se que, conquanto no cálculo do valor do aluguel haja previsão sobre o montante gasto com os investimentos iniciais (d.9 – fls. 37), o qual compõem o total das “Despesas Operacionais” (item d- fls. 36), tal quantia seria considerada apenas para aferir o resultado operacional líquido, na forma da cláusula 3ª (fls. 36/37), não existindo qualquer previsão de que os investimentos

e outros gastos despendidos com a adaptação do imóvel seriam ressarcidos pelo locador, ora réu.

Pelo contrário, conforme acima transcrito, a locatária, ora autora, concordou expressamente com os gastos às suas expensas, além da incorporação e renúncia ao direito de retenção, compensação ou indenização ao final da relação locatícia.
” (fls. 378/381 – grifos no original)

Não há omissão na apreciação da nota “John Dree” de janeiro a março de 2020, no valor de R\$. 25.701,00, vez que, consignada a necessidade de apuração em fase de liquidação de sentença dos valores devidos no ano de 2020, nele se inclui o referido documento.

Da mesma forma, descabida a oposição dos embargos declaratórios fundados na existência de contradição da decisão embargada com o entendimento que reputa como “correto” quanto à interpretação dos fatos e prova dos autos.

Mesmo porque, são cabíveis embargos de declaração para **eliminar contradição**, nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, **que exista dentro da mesma decisão judicial**.

Nesse sentido, esclarecem **LUIZ GUILHERME MARINONI et al:**

“A contradição ocorre entre proposições e os enunciados que se encontram dentro da mesma decisão. Obviamente, não configura contradição o antagonismo entre as razões da decisão e

as alegações das partes. ”¹

Em verdade, inconformadas com o quanto decidido, buscam as partes embargantes a modificação do julgado, intento que se mostra inadmissível nesta sede.

Por fim, cumpre consignar que, ainda que opostos os embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os limites expressos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 (art. 535 do CPC/73), mesmo porque esse recurso não é meio hábil ao reexame da causa.

Os recursos sob trato, como se vê, não se adequam, como seria de rigor, às hipóteses elencadas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

IV -- Ante o exposto, e pelo meu voto, REJEITO os embargos declaratórios opostos.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator

¹ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Novo código de processo civil comentado*. 1ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, p. 954.