



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0031538-07.2009.815.2001

Origem : 9ª Vara Cível da Comarca da Capital

Relator : Juiz de Direito Convocado Gustavo Leite Urquiza

Embargante : A&R Chopperia Ltda - ME

Advogados : Leandro de Medeiros Costa Trajano – OAB/PB nº 9.996 e outros

Embargado : Terezinha Alves Dantas Casagrande Breinack

Advogado : Wilson Furtado Roberto - OAB/PB nº 12.189

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. DESPROVIMENTO DO APELO. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. VÍCIO NÃO CARACTERIZADO. MATÉRIA DEVIDAMENTE ENFRENTADA NO DECISÓRIO. MANIFESTO PROPÓSITO DE REDISCUSSÃO DA TEMÁTICA. FINALIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. VINCULAÇÃO À INCIDÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ART. 1.022, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. REJEIÇÃO.

- Os embargos de declaração têm cabimento apenas nos casos de obscuridade, contradição ou omissão, ou, ainda, para corrigir erro material, não se

prestando ao reexame do julgado e não existindo quaisquer das hipóteses justificadoras do expediente, impõe-se a sua rejeição.

- Nem mesmo para fins de prequestionamento se pode desejar repisar os argumentos, os quais restaram repelidos pela fundamentação desenvolvida na decisão.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração.

Trata-se de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, fls. 643/652, opostos por **A&R Chopperia Ltda - ME** contra acórdão, fls. 942/953, que negou provimento ao apelo, argumentando, em suma, a existência de omissão no julgado combatido, em decorrência da inexistência de manifestação acerca da ausência de instalação das lojas âncoras no empreendimento, bem como em razão do fechamento do shopping center no curso do contrato de locação, afrontando, assim, a boa-fé objetiva contratual, pois a recorrente fora obrigada a pagar os aluguéis, durante todo o período, e divergência jurisprudencial. Ao final, pugnam pela necessidade de prequestionamento da matéria.

É o **RELATÓRIO**.

VOTO

De início, é oportuno esclarecer que, nos moldes dos incisos I, II e III, do art. 1.022, do Código de Processo Civil, os embargos de

declaração somente são cabíveis para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, para suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual o juiz, de ofício ou a requerimento, devia se pronunciar, ou, ainda, para corrigir erro material.

Na hipótese vertente, percebe-se, na verdade, que a parte embargante não se conformou com a fundamentação contrária da decisão em relação às suas pretensões e, para tanto, lançou mão dos declaratórios de maneira totalmente infundada, sob a alcunha de omissão, tentando, tão somente, rediscutir o feito, pois, analisando o *decisum* embargado, verifica-se a pertinente abordagem acerca das pontuações indicadas pela parte embargante no presente recurso.

Conforme exhaustivamente esclarecido no decorrer da decisão hostilizada, através das provas coligidas aos autos, as quais foram devidamente analisadas, restou demonstrado que não ocorreu descumprimento das cláusulas pactuadas, por parte da embargada e, por consequência, ofensa à boa-fé objetiva contratual, isso porque os riscos da atividade comercial pertencem ao lojista, não podendo a recorrida ser responsabilizada pelo sucesso do empreendimento do locador, inclusive, para reforçar tal entendimento, a documentação de fls. 478/723, comprova a existência de publicidade, objetivando atrair novas lojas e clientes, porém a ausência de instalação de todas as lojas inicialmente programadas não se considera como inobservância dos termos ajustados pelos litigantes, ou ainda, autorização para o inadimplemento dos aluguéis referentes ao contrato de locação.

Cumprido, ainda, registrar que a alienação fora escriturada em **18/02/2010**, fls. 776/777, quando a embargante encontrava-se inadimplente com os termos contratuais, e requereu o término do pacto firmado, desde 14/08/2009, data do ajuizamento da presente lide.

Outrossim, constata-se, por meio da cláusula quarta, parágrafo único, do contrato de compra e venda do imóvel, fls. 807/811, que os compradores do empreendimento possuíam ciência da existência de locatários de lojas existentes no Shopping Caiçara e se obrigavam a firmar contrato de aluguel em seu nome, a partir de **01/01/2010**, observando-se as cláusulas já existentes, de modo a honrar os termos dos respectivos contratos de aluguel vigentes, firmados

anteriormente com os vendedores, razão pela qual o pagamento dos aluguéis até o momento da rescisão é medida que se impõe, pois o contrato de locação ainda estava vigente.

Por outro lado, não há contradição no julgamento do apelo, pois a contradição para fins de interposição dos aclaratórios é entre as proposições inconciliáveis com as expostas na fundamentação do *decisum*, o que não ocorreu no caso dos autos.

Ademais, os precedentes jurisprudenciais suscitados pela recorrente não são satisfatórios para fins de modificação da decisão combatida, digo isso, pois, a instalação de lojas âncoras não constava no termo de locação, bem como esta Corte entendeu que, mesmo havendo referida informação, antes da assinatura do contrato, constituiria apenas requinte na oferta, sendo tolerado nas negociações, além disso o precedente citado pela recorrente, nos aclaratórios, noticia o direito do locador à rescisão contratual e não ao inadimplemento dos aluguéis, como ocorreu na hipótese vertente, porquanto a embargada não pode ser responsabilizada pelos danos elencados pela recorrente, pois realizou publicidade para que o negócio lograsse êxito.

Para melhor elucidar a matéria em discussão, convém transcrever fragmento da decisão embargada, fls. 945/952:

O desate da contenda consiste em averiguar a existência de inadimplemento contratual da promovida, capaz de ensejar a restituição de danos materiais e o pagamento dos lucros cessantes, haja vista a inviabilidade do empreendimento comercial da parte autora.

De início, urge registrar que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos de locação, conforme dispõe o

art. 54, da Lei nº 8.245/91:

Art. 54. 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.

Nessa senda, ao compulsar o acervo probatório encartado aos autos, precisamente, o instrumento contratual assinado pelas partes litigantes, não vislumbro infração cometida pela promovida, em relação aos termos contratuais pactuados, pois não consta no pacto celebrado, obrigação de êxito do empreendimento, bem como não restou demonstrado que houve descumprimento das cláusulas estipuladas.

Ora, os riscos da atividade comercial pertencem ao lojista, não podendo ser transferidos ao empreendedor locador. Ademais, não observo a existência de propaganda enganosa, no caso concreto, ainda que tenha havido um requinte na oferta, porquanto, no máximo, isso pode ser percebido como "*dolus bonus*", como a doutrina denomina, o qual é tolerado nas negociações, até porque o próprio locador tinha interesse que o empreendimento desse certo, inclusive foram efetuadas campanhas de marketing, visando atrair novas lojas e clientes, conforme denota-se da documentação de fls. 478/723.

Por outro lado, outro elemento a ser destacado é que a não instalação da totalidade das lojas inicialmente programadas e os demais fatos narrados pela recorrente, não autorizam o inadimplemento do pagamento dos aluguéis alusivos ao contrato de locação, porquanto tal fato se caracteriza como

afronta à boa-fé objetiva, a qual deve nortear os negócios jurídicos.

De mais a mais, não há que se falar em prejuízos decorrentes da venda do empreendimento a serem impostos à recorrida, pois a alienação somente foi escriturada em **18/02/2010**, fls. 776/777, e a locatária encontrava-se inadimplente com suas obrigações e requereu o término do pacto firmado, desde 14/08/2009, data do ajuizamento da presente demanda.

Além disso, consta da cláusula quarta, parágrafo único, do contrato de compra e venda do imóvel, fls. 807/811, que os compradores possuem ciência da existência de locatários das lojas existentes no Shopping Caiçara e se obrigam a firmar contrato de aluguel em seu nome, a partir de **01/01/2010**, observando-se as cláusulas já existentes, de modo a honrar os termos dos respectivos contratos de aluguel vigentes, firmados anteriormente com os vendedores.

Dessa forma, agiu acertadamente o Magistrado singular em declarar extinto o contrato de locação e condenar a apelante, ao pagamento dos aluguéis até a desocupação do imóvel, digo isso, pois, ainda que o bem tenha sido adquirido por novos proprietários, o contrato de locação permaneceu vigente até a rescisão.

Partindo dessas assertivas, verifica-se que a recorrente não conseguiu comprovar o fato constitutivo de seu direito, nos moldes do art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil de 1973, então em vigor à época da instrução processual, ou seja, que os danos e os prejuízos suportados foram decorrentes de culpa da promovida, razão pela qual

não há como prosperar as teses aventadas no apelo. A propósito, colaciono julgados da jurisprudência pátria que se coadunam com a temática abordada: APELAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS SHOPPING CENTER - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES ANEXOS NA FASE PRÉ-CONTRATUAL. INOCORRÊNCIA INEXISTENCIA DE COMPROVAÇÃO DA CULPA DOS RÉUS. Fracasso do empreendimento - Possibilidade de rescisão dos contratos de locação e de cessão de uso, sem imposição de multa Perdas e Danos. Recomposição pecuniária pelas despesas desembolsadas com a instalação do ponto de comércio. Inadmissibilidade. Expressa estipulação contratual que isenta a empreendedora da responsabilidade pela organização empresarial do conglomerado de negócios ("tenant mix"). Sentença reformada - Recurso dos réus provido, para o fim de julgar improcedente o pedido, nos termos do artigo [269](#), inciso I, do [Código de Processo Civil](#), prejudicado o apelo da parte autora (TJSP, APL 06107065819988260100 SP 0610706-58.1998.8.26.0100; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Relator: Luis Fernando Nishi; Data do Julgamento: 15/05/2014; Publicação: 15/05/2014).

E,

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. PEDIDO DE COBRANÇA DE ALUGUERES DÉBITO INCONTROVERSO ENTREGA DAS CHAVES AUSÊNCIA DE PROVA DA MORA ACCIPIENDI.
Não tendo o requerido comprovado a mora da

locadora no recebimento das chaves do imóvel, deve responder pelos aluguéis inadimplidos até a data da efetiva desocupação. Inexistência de abusividade das cláusulas contratuais. Teoria da autonomia da vontade (*pacta sunt servanda*). **Não demonstrada a culpa do empreendedor locador, não pode ser atribuída a ele a responsabilidade pelo insucesso de loja em shopping center.** Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; APL 0006540-80.2007.8.26.0564; Ac. 7488894; São Bernardo do Campo; Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Antonio Nascimento; Julg. 09/04/2014; DJESP 28/04/2014) – destaquei.

Em casos similares, esta Corte de Justiça assim decidiu:

AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS MENSIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELAÇÃO. DEVER DO LOCADOR DE ENTREGAR AO LOCATÁRIO O IMÓVEL EM ESTADO DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. ART. 22, I E III, DA LEI Nº 8.245/1991. DEMORA NA EMISSÃO DE HABITE-SE. SUPOSTA INVIABILIDADE DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL. MOTIVO INSUFICIENTE PARA JUSTIFICAR O INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS. IMPOSSIBILIDADE DE SE EXIGIR O CUMPRIMENTO POR PARTE DO OUTRO CONTRATANTE ANTES DO IMPLEMENTO DE SUA OBRIGAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 476, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEITO DA EXCEPTIO

NON ADIMPLETI CONTRACTUS. PRECEDENTES DO TJSP E DO TJRS. MORA DO LOCATÁRIO DEMONSTRADA. DEVER DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS IMPAGOS. DESPROVIMENTO DO APELO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. O locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, bem como manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel (Lei nº 8.245/1991, art. 22, I e III). 2. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (CC, art. 476). 3. "Compete ao locatário comerciante, todavia, cercar-se de cautelas, verificando antecipadamente, se o imóvel escolhido encontra-se em condições de ser utilizado para a finalidade pretendida, bem como sua regularização perante os órgãos públicos, e se a atividade comercial que pretende instalar no local é viável". (TJSP; APL 00049618220128260577; Trigésima Quinta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Vanderci Álvares; Julg. 10/07/2013; DJESP 12/07/2013)4. Eventual irregularidade no imóvel ou a falta de licença de funcionamento para o exercício das atividades do locatário não é oponível à locadora para o inadimplemento da obrigação avençada no contrato locatício (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00016972820088150731, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA , j. em 19-07-2016)

E,

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO

CONTRATUAL E RESSARCIMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE INVIABILIDADE DE FORMALIZAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA, POR AUSÊNCIA DE LICENÇAS DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO. IRREGULARIDADE JUNTO À MUNICIPALIDADE DO BEM LOCADO. USO DO BEM. COMERCIALIZAÇÃO DOS PRODUTOS. EMPREENDIMENTO QUE FUNCIONA HÁ MUITO TEMPO, SEM FISCALIZAÇÃO DAS AUTORIDADES. FALTA DE COMPROVAÇÃO DOS PREJUÍZOS OCASIONADOS A LOCATÁRIA. CIÊNCIA DOS LOCATÁRIOS, DESDE A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUANTO À AUSÊNCIA DAS LICENÇAS DE FUNCIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE SE BENEFICIAR COM A PRÓPRIA TORPEZA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO. - Se desde a formalização do contrato de locação é do conhecimento do locatário que o empreendimento carecia de licenças de funcionamento e, mesmo assim, tendo exercido atos empresariais no bem Locado, comercializado seus produtos, sem qualquer empecilho e sem comprovação de qualquer prejuízo, a pretensão de rescisão contratual e de ressarcimento daquilo que foi livre e conscientemente contratado, configuraria enriquecimento ilícito, prática condenada pelo ordenamento jurídico pátrio, além de locupletar-se de sua própria torpeza, não devendo o Poder Judiciário permanecer inerte, diante das tentativas de usar o processo judicial como objeto de manobra e enriquecimento ilícito. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 07320100019980001, 4ª Câmara cível,

Relator DES.^a MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES, j. em 06-11-2012)

Logo, a sustentação da empresa insurgente de injustiça da decisão guerreada, em verdade, visa à rediscussão de matéria já enfrentada no decisório combatido.

De outra banda, a pretensão de prequestionamento, requisito indispensável para se recorrer às instâncias superiores, a teor das Súmulas nº 356 e nº 282, ambas do Supremo Tribunal Federal, fica condicionado ao reconhecimento das máculas dispostas no art. 1.022, do Código de Processo Civil.

A respeito, a jurisprudência:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELO CÍVEL. OMISSÕES INEXISTENTES. PRETENSÃO DE REEXAME DA MATÉRIA. INADMISSIBILIDADE. FINALIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. I- Para a oposição de embargos declaratórios, necessário se faz a observância das hipóteses previstas no art. 1.022, do novo CPC. II- se o acórdão embargado não contém qualquer das hipóteses legalmente previstas, e apenas reflete posicionamento contrário à pretensão recursal da parte embargante, resta claro o intuito de rediscussão de questões já decididas, o que é inviável por meio desta espécie recursal. III- ainda que opostos para o fim de prequestionar a matéria e viabilizar o acesso da parte a outras instâncias recursais, tem-se por indispensável a concomitância de uma das máculas apontadas no CPC. Embargos de declaração rejeitados. (TJGO; AC-EDcl 0272043-20.2010.8.09.0051; Goiânia; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Luiz Eduardo de Sousa; DJGO 28/04/2016; Pág. 165) - negritei.

Ademais, os embargos de declaração não servem para obrigar o juiz a reforçar a fundamentação do decisório, reexaminar as matérias já apreciadas, ou ainda explicitar dispositivos legais, mesmo para fins de prequestionamento, quando já tenha encontrado fundamentos outros suficientes para embasar a sua decisão e resolver as controvérsias firmadas.

É o que tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, consoante o precedente a seguir colacionado:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. PRETENSÃO QUANTO AO REJULGAMENTO DA CAUSA E DE PREQUESTIONAR DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. INEXISTÊNCIA DE NENHUM DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 535 DO CPC. SUSPENSÃO DO FEITO EM RAZÃO DA REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELA SUPREMA CORTE. PROCESSO JÁ JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. JUIZADO ESPECIAL FEDERAL E JUSTIÇA FEDERAL. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO. VALOR DA CAUSA INFERIOR A SESSENTA SALÁRIOS MÍNIMOS. ART. 3º DA LEI 10.259/2001.

1. Os embargos de declaração são cabíveis quando o provimento jurisdicional padecer de omissão, contradição ou obscuridade, consoante dispõe o art. 535, I e II, do CPC, bem como para sanar a ocorrência de erro material.

2. (...)

3. **O acolhimento dos embargos declaratórios, até mesmo para fins de prequestionamento, impõe a**

presença de algum dos vícios previstos no art. 535 do CPC, quais sejam, contradição, omissão ou obscuridade. Dessarte, tendo em vista a não configuração de nenhum deles, na conformidade da manifestação supra, a rejeição do presente recurso integrativo é mister.

4. (...)

5. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg no CC 98.290/SC, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 22/04/2009, DJe 04/05/2009) - destaquei.

Com efeito, se a parte dissente dos fundamentos narrados no *decisum* combatido, deve ela valer-se do recurso adequado para impugná-lo, não se prestando os embargos declaratórios para tal finalidade.

Em face dessas considerações, observa-se que o acórdão hostilizado foi nítido e objetivo, inexistindo o vício declinado pela recorrente, tendo referido *decisum* apenas acolhido posicionamento diverso do sustentado pela parte inconformada.

Sendo assim, resulta prejudicado o prequestionamento da matéria, pois, mesmo para fins de acesso às instâncias superiores, a sua finalidade vincula-se ao preenchimento de um dos pressupostos específicos, o que não restou configurado.

Ante o exposto, **REJEITO OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS.**

É o **VOTO.**

Participaram do julgamento, os Desembargadores Romero Marcelo da Fonseca Oliveira (Presidente), Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega

Coutinho) (Relator) e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes,
Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal
de Justiça da Paraíba, em 31 de julho de 2017 - data do julgamento.

Gustavo Leite Urquiza

Juiz de Direito Convocado

Relator