



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0116090-54.2021.8.19.0001

EMBARGANTES: VÂNIA DINIZ BERARDO ZAEYEN e CARLOS BERARDO ZAEYEN

EMBARGADO: ESPÓLIO DE INOCÊNCIA DO CARMO ALVES

RELATOR: DES. SÉRGIO WAJZENBERG

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. VÍCIOS OCULTOS. DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Embargos de declaração opostos por promitentes compradores contra acórdão proferido em ação movida pelo Espólio de Inocência do Carmo Alves, com fundamento no art. 1.022, I e II, do CPC, sob alegação de omissão quanto à taxa de ocupação do imóvel, contradição quanto ao reconhecimento de vícios ocultos e obscuridade quanto à majoração da indenização por danos morais de R\$ 5.000,00 para R\$ 50.000,00, além de pedido de manifestação expressa para fins de prequestionamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há quatro questões em discussão: (i) definir se o acórdão embargado foi omisso ao manter a condenação ao pagamento de taxa de ocupação, apesar da alegada impossibilidade de fruição do imóvel; (ii) estabelecer se há contradição entre o reconhecimento de vícios ocultos no imóvel e a conclusão de que tais vícios não configuram fundamento suficiente para afastar os efeitos da rescisão imputada aos promitentes compradores; (iii) determinar se há obscuridade na fundamentação que majorou os danos morais para R\$ 50.000,00; e (iv) definir se os embargos de declaração podem ser acolhidos para fins de prequestionamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Os embargos de declaração possuem fundamentação vinculada e somente são cabíveis para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, não servindo à rediscussão do mérito.

O acórdão embargado enfrenta expressamente a taxa de ocupação ao consignar que os promitentes compradores, mesmo notificados extrajudicialmente, recusaram-se a rescindir o contrato, restituir as chaves ou pagar o preço remanescente.





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



A rescisão decorre do inadimplemento dos réus reconvintes, o que impõe, como consequência, a perda das arras e o pagamento da taxa de ocupação até a efetiva entrega das chaves.

A taxa de ocupação não comporta depreciação quando o valor é calculado segundo o estado de conservação do imóvel e se mostra compatível com os vícios aparentes e ocultos constatados.

A posse exercida pelos promitentes compradores torna-se injusta com a constituição em mora, sendo devida indenização pelo período de retenção indevida do imóvel.

A contradição sanável por embargos de declaração é apenas a interna ao julgado, caracterizada por incompatibilidade lógica entre fundamentos ou entre fundamentação e dispositivo, não se confundindo com discordância da parte quanto à interpretação jurídica adotada.

O reconhecimento da existência de vícios ocultos não é incompatível com a conclusão de que tais vícios não justificam o abatimento pretendido nem o desfazimento do negócio por culpa da promitente vendedora.

A majoração dos danos morais está fundamentada na violação aos direitos da personalidade da promitente vendedora, pessoa idosa, que sofreu angústia, constrangimento, frustração e insegurança pela privação indevida dos recursos necessários à aquisição de imóvel residencial próprio.

O valor de R\$ 50.000,00 atende aos critérios de justa reparação, sem enriquecimento sem causa, e observa as funções compensatória, pedagógica e punitiva da condenação.

O julgador não está obrigado a rebater individualmente todos os dispositivos legais invocados pelas partes quando enfrenta, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

A pretensão de prequestionamento não autoriza o acolhimento dos embargos quando o acórdão aprecia a matéria jurídica relevante, inclusive quanto à responsabilidade contratual, aos efeitos da rescisão, à posse injusta, à taxa de ocupação, às benfeitorias necessárias e à compensação por dano moral.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração conhecidos e desprovidos.

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração nº **0116090-54.2021.8.19.0001**, onde figuram como partes as acima identificadas, **ACORDAM** os Excelentíssimos senhores Desembargadores que compõem a Colenda Sétima Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



Rio de Janeiro, mencionados na minuta de julgamento, em apreciar o recurso na forma que consta da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por Vania Diniz Berardo Zaeyen e Carlos Berardo Zaeyen, contra Acórdão proferido nos autos da ação movida pelo Espólio de Inocência do Carmo Alves, com fundamento no art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, com o objetivo de sanar alegadas omissão, contradição e obscuridade no julgado, bem como para fins de prequestionamento.

No mérito, sustentam a existência de omissão relevante quanto à condenação ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel. Alegam que o acórdão não teria enfrentado fundamento específico apresentado na apelação, consistente na impossibilidade de fruição do bem em razão de vícios ocultos que comprometeriam a habitabilidade do apartamento, especialmente pela ausência de coleta regular de esgoto na cozinha e na área de serviço. Em suas palavras, afirmam que “não há, nem nunca houve, fruição do bem para fins residenciais”, pois “diante da ausência de coleta regular de esgoto na cozinha e na área de serviço, tornou-se inviável a utilização de tais cômodos essenciais, comprometendo a própria habitabilidade do apartamento”.

Argumentam que o imóvel não foi alugado, nem utilizado por terceiros, permanecendo fechado durante todo o período, embora os embargantes tenham continuado a arcar com os encargos inerentes à propriedade, como IPTU e cotas condominiais, sem qualquer contraprestação de uso ou proveito econômico. Por isso, sustentam que a manutenção da taxa de ocupação seria indevida, por ausência de seu pressuposto fático essencial, qual seja, a efetiva fruição do bem, sob pena de caracterização de enriquecimento sem causa.

Alegam, ainda, que mesmo se admitido o cabimento da taxa de ocupação, o Acórdão deveria ter examinado sua proporcionalidade e razoabilidade diante das condições precárias do imóvel. Sustentam que o valor locatício de R\$ 1.860,00 mensais foi apurado em laudo pericial que não teria considerado a impossibilidade de uso de cômodos essenciais, limitando-se a avaliar o bem em condições diversas daquelas verificadas após a constatação dos vícios ocultos. Segundo os embargantes, o acórdão teria apenas afirmado, de modo genérico, que o valor era compatível com o estado de conservação do imóvel, sem enfrentar a alegação de que a perícia apurou valor de locação anterior à descoberta dos vícios ocultos.





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



Em seguida, os embargantes apontam contradição no Acórdão, sob o argumento de que o julgado reconheceu a existência de vícios ocultos no imóvel, ausência de rede coletora condominial para esgotamento sanitário da cozinha e da área de serviço, bem como trinca na tubulação de esgoto, mas concluiu que tais vícios não configurariam vícios redibitórios nos termos do art. 441 do Código Civil. Sustentam que essa conclusão seria incompatível com a premissa fática reconhecida no próprio acórdão, pois os defeitos comprometeriam o uso de cômodos essenciais do apartamento e tornariam inviável o uso regular da pia da cozinha e do tanque sem coleta manual de esgoto em baldes.

Os embargantes também apontam obscuridade quanto à majoração da indenização por danos morais. Alegam que o acórdão reformou parcialmente a r. sentença para elevar a indenização de R\$ 5.000,00 para R\$ 50.000,00, ou seja, em dez vezes, sem indicar critérios objetivos, precedentes comparáveis ou parâmetros concretos que justificassem o novo valor. Sustentam que a fundamentação teria se limitado a afirmar genericamente que o montante assegura justa reparação, sem importar o enriquecimento sem causa da ofendida, além de melhor observar o caráter compensatório, pedagógico e punitivo desta espécie de condenação.

Afirmam que a obscuridade decorre da ausência de explicação do caminho lógico que conduziu à fixação do valor em patamar tão superior, especialmente diante das circunstâncias do caso concreto: a controvérsia teria natureza patrimonial e contratual; não haveria prova de conduta dolosa, fraudulenta ou desleal dos embargantes; o Juízo de primeiro grau, após instrução probatória completa, fixou valor substancialmente menor; e teria havido divergência na própria Câmara quanto à configuração do dano moral. Assim, sustentam que a falta de explicitação dos critérios impediria o controle da proporcionalidade e razoabilidade da condenação, em afronta ao dever de fundamentação previsto no art. 489, §1º, do CPC.

Sustentam, ainda, que os embargos são opostos para fins de prequestionamento, a fim de viabilizar eventual acesso às instâncias superiores. Argumentam que, conforme entendimento consolidado no E.Superior Tribunal de Justiça e no Supremo Tribunal Federal, o acesso às instâncias extraordinárias exige o efetivo debate e decisão da matéria federal suscitada.

Por fim, requerem que os embargos de declaração sejam conhecidos e providos para sanar os vícios apontados no Acórdão, especialmente: a omissão relativa à inexistência de fruição do imóvel e à inadequação da taxa de ocupação; a contradição entre o reconhecimento de vícios ocultos que comprometem o uso de cômodos essenciais e a conclusão de que tais defeitos não configuram vícios redibitórios; e a obscuridade quanto aos critérios utilizados para majorar a indenização por danos morais de R\$ 5.000,00 para R\$





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



50.000,00. Requerem, ainda, manifestação expressa da Câmara sobre os dispositivos legais indicados, para fins de prequestionamento.

Contrarrazões apresentadas em fls. 1614.

V O T O

Encontram-se presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

Como se sabe, os embargos de declaração possuem fundamentação vinculada, sendo cabíveis apenas nas hipóteses taxativamente previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, isto é, para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material. Não se prestam, portanto, à rediscussão do mérito da controvérsia, tampouco à reabertura do julgamento para simples substituição da conclusão adotada pelo órgão colegiado por outra mais favorável à parte vencida.

No caso concreto, a irresignação deduzida pelos embargantes revela nítido inconformismo com o resultado do julgamento, sem demonstrar vício integrativo efetivamente existente no Acórdão.

Quanto à alegada omissão relativa à taxa de ocupação, verifica-se que a matéria foi expressamente enfrentada pelo Acórdão embargado. Consta da fundamentação que os promitentes compradores, embora notificados extrajudicialmente, recusaram-se a rescindir o contrato, a restituir as chaves do imóvel ou a efetuar o pagamento do preço remanescente. Também foi expressamente consignado que a rescisão decorreu do inadimplemento dos réus reconvintes, impondo-se, como consequência, a perda das arras e o pagamento da taxa de ocupação até a efetiva entrega das chaves.

Além disso, o Acórdão embargado deixou claro que o valor da taxa de ocupação não merecia depreciação, pois fora calculado de acordo com o estado de conservação do imóvel, considerado compatível com os vícios aparentes e ocultos verificados no bem.

Assim, não há omissão a ser suprida. O fato de a conclusão adotada pelo órgão julgador não coincidir com a tese defensiva dos embargantes não autoriza o manejo dos aclaratórios. O que pretendem os recorrentes, sob o rótulo de omissão, é rediscutir a premissa já fixada no acórdão, qual seja, a de que a posse exercida pelos promitentes compradores se tornou injusta com a constituição em mora, sendo devida a correspondente indenização pelo período de retenção indevida do imóvel.





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



Também não se verifica a alegada contradição. A contradição sanável por embargos de declaração é aquela interna ao próprio julgado, revelada por incompatibilidade lógica entre seus fundamentos ou entre a fundamentação e o dispositivo. Não se confunde com suposta contradição entre o entendimento adotado pelo órgão julgador e a interpretação jurídica pretendida pela parte.

No Acórdão embargado, não há incoerência alguma entre o reconhecimento da existência de vícios ocultos e a conclusão de que tais vícios não justificavam o abatimento pretendido ou o desfazimento do negócio por culpa da promitente vendedora.

No tocante à alegada obscuridade na majoração dos danos morais, melhor sorte não assiste aos embargantes.

O Acórdão embargado consignou expressamente que o dano extrapatrimonial restou configurado em razão da violação aos direitos da personalidade da promitente vendedora, pessoa idosa, que sofreu angústia, constrangimento, frustração e insegurança com a indevida privação dos recursos financeiros necessários à aquisição de imóvel residencial próprio no interior do Estado de Minas Gerais, local onde pretendia passar os últimos anos de vida, tendo vindo a óbito no curso do processo sem usufruir pessoalmente do resultado da demanda. Também consignou que o valor de R\$ 50.000,00 melhor atendia aos critérios de justa reparação, sem enriquecimento sem causa, prestigiando as funções compensatória, pedagógica e punitiva da condenação.

A fundamentação, portanto, é compreensível, coerente e suficiente. A circunstância de os embargantes discordarem do *quantum* arbitrado não torna obscuro o julgado. Pretendem, novamente, rediscutir a proporcionalidade da indenização e substituir a valoração realizada pelo colegiado por outra que lhes seja mais favorável, providência incompatível com a estreita via dos aclaratórios.

Também não prospera a pretensão de prequestionamento nos moldes formulados. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os dispositivos legais invocados pelas partes, bastando que enfrente, de maneira fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. No caso, a matéria jurídica relevante foi devidamente apreciada no acórdão embargado, inclusive quanto à responsabilidade contratual, aos efeitos da rescisão, à posse injusta, à taxa de ocupação, às benfeitorias necessárias e à compensação por dano moral.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** opostos, mantendo-se íntegro o Acórdão embargado em todos os seus termos.





**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**



Rio de Janeiro, data da assinatura

DES. SÉRGIO WAJZENBERG
Relator

