



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1120625-37.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A e URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA, são embargados SILVIA ROBERTA GASTALDI e MARCELO GASTALDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº
1120625-37.2023.8.26.0100/50000**Embargantes:** SPE STX 34
Desenvolvimento Imobiliário S/A. e outras**Embargados:** Marcelo
Gastaldi e outra
Comarca: São Paulo - 24ª Vara Cível

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. Pretensão de obter efeitos infringentes no tocante às teses de ilegitimidade passiva das corrés e devolução dos valores de comissão de corretagem. Ausência de vícios. Prequestionamento que não reclama menção expressa aos dispositivos legais tidos como violados. Embargos rejeitados.

Voto nº 30.796

Trata-se de embargos de declaração interpostos contra o v. acórdão de fls. 769/779, que negou provimento ao recurso da ré e deu provimento ao recurso dos autores para afastar a extinção do feito em relação às corrés.

Sustentam a rés/embargantes, em síntese, que o v. acórdão é omissor quanto à tese de ilegitimidade da corrê Urbix e quanto à ilegitimidade para responderem pela corretagem paga a terceiros. Visam o prequestionamento.

Manifestação da parte contrária (fls. 11/14).

É o relatório.

Não há vícios a serem sanados.

Buscam as embargantes, na verdade, o reexame da matéria o que não lhe é permitido nesta fase recursal.

A modificação requerida deverá ser perseguida pelos meios processuais adequados, pois na verdade, insurgem-se contra o resultado do julgamento dos recursos de apelação.

Pretende claramente a reapreciação sobre as suas teses de defesa sobre a ilegitimidade passiva e sobre a devolução do valor de comissão de corretagem, com nítido caráter infringente do julgado, o que não se admite nessa fase recursal.

Vale lembrar que: “o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar sobre todas as alegações das partes e dispositivos invocados, sendo suficiente que apresente, de forma clara e expressa, as razões que formaram o seu convencimento.” (STJ, AgRg no AREsp nº 309548/MG, Terceira Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 27/5/2014, DJe 3/6/2014).

Aliás, “o julgador não está obrigado a responder a

todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” [STJ, EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora Convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, j. 08/06/2016, DJe 15/06/2016, JC vol. 132 p. 89

Com efeito, constou expressamente do v. acórdão: *“ainda que as corrés não tenham assinado o contrato sub judice é certo que atuaram como titulares da mesma cadeia produtiva, lúdimas parceiras de negócios coligados por certo vínculo de reciprocidade econômica, numa autêntica rede contratual (grupo STX), de modo que respondem solidariamente pelas consequências do atraso da obra. Vale ainda acrescentar que constaram inclusive dos e-mails enviados aos autores. Portanto, devem responder solidariamente pelo atraso na obra.”*

Essas considerações são suficientes para caracterizar a rede contratual, de acordo com o disposto no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, as corrés STX Desenvolvimento Imobiliário S/A. e Urbix Participações Ltda não são incorporações e não foram submetidas ao patrimônio de afetação previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/1964 (fls. 301/309 e 310/315).

No que tange aos valores de comissão de corretagem constou claramente do v. acórdão:

“No que tange aos valores pagos relativos à comissão de corretagem, o pedido de retenção é incongruente com todas as alegações de defesa que sustentam que a relação jurídica é de constituição de sociedade em conta de participação e não de compra e venda de imóvel.

No entanto, restou incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, de modo que a culpa pela rescisão é atribuída à ré.

Logo, pelo princípio da reparação integral, em razão da culpa da vendedora pelo atraso na entrega da obra, cabível a devolução das desses valores, também nos moldes do art. 475 do Código Civil.”

Ou seja, cuida-se no cerne de explícito inconformismo.

Por fim, em relação ao prequestionamento pretendido, *(que consiste na apreciação e na solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, não requisitando, necessariamente, que o acórdão impugnado faça expressa referência ao dispositivo de lei tido como violado— EREsp nº.155.621/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, “in” DJ 13/9/99)*, não basta a argumentação de que os embargos de declaração são interpostos com esse propósito, porque necessária a existência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado, o que não se verificou no caso em comento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto **rejeito os embargos de declaração.**

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora