



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41527

Registro: 2025.0000006697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1019355-59.2022.8.26.0114/50000, da Comarca de Campinas, em que é embargante MURILO TAKAYA PAIVA, é embargado START NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Embargante: MURILO TAKAYA PAIVA

Embargada: START NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

EMENTA:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DE QUALQUER OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE, TAMPOUCO ERRO MATERIAL NO ACÓRDÃO EMBARGADO.

Embargos de declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração (fls. 01/05 do incidente) opostos contra o acórdão de fls. 263/269 que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de apelação.

Alega o embargante, em síntese, que o acórdão deixou de analisar questionamentos sobre a prestação ineficiente dos serviços, condutas contrárias à Resolução do CRECI e o fato de ter remunerado o corretor e a imobiliária que fizeram jus à comissão de corretagem. Aduz que não foi analisado o fato de que não contratou serviços de corretagem do Sr. Edilson, nem foi informado de que havia um corretor intermediário, que nunca teve contato direto com os compradores, tendo sido a venda concluída por outro corretor, e que não lhe foi fornecida minuta do contrato de compra e venda, a fim de comprovar quem eram os interessados no imóvel.

É o relatório.

Não há qualquer omissão a ser sanada.

O acórdão embargado deixou absolutamente claro que não restou configurado nos autos que tenham sido ineficientes os serviços prestados pela autora-embargada consignando-se que (fls. 265) “*Não prospera a alegação de que o serviço prestado pela autora tenha sido ineficiente e defeituoso. Ao contrário do alegado, os documentos de fls. 106/140 demonstram que havia sintonia e esclarecimentos nos contatos estabelecidos entre os corretores e o autor.*”.

Deixou-se claro que (fls. 265) “*O fato de ter havido, ou não, contato direto com os compradores em nada altera a questão, na medida em que a questão*

se resume à aproximação útil para celebração do negócio e não aproximação pessoal entre os interessados na negociação imobiliária.” e que (fls. 265/266) “O fato de a venda ter sido concluída por outro corretor, escolhido pelos compradores, o qual prestava serviços para outra imobiliária, não infirma o direito da autora reclamado na presente ação, sendo o caso de ser observado no caso concreto o disposto nos arts. 725 e 727, ambos do Código Civil ...”.

Portanto, a alegação de que pagou comissão de corretagem a outro corretor e a outra imobiliária não é suficiente para infirmar o direito da autora-embargada ao recebimento da comissão, fundamentando-se que (fls. 267/268):

“Portanto, segundo o conjunto probatório, o autor, o corretor Sr. Adilson e os compradores detinham ciência de que o imóvel em questão já havia sido visitado anteriormente pelos adquirentes, por meio da intermediação de corretor da imobiliária-autora, e que houve tratativas sobre o negócio, bem como a formalização de uma proposta de compra e elaboração de uma minuta de contrato de compra e venda.

Restou evidenciado, portanto, que corretores da autora-apelada atuaram positivamente, promoveram a aproximação que resultou ser útil e formalizaram as tratativas iniciais, diante do interesse dos compradores após a apresentação do imóvel aos interessados, não tendo sido finalizada a negociação por circunstâncias alheias ao trabalho efetivamente prestado pela imobiliária-autora.

Segundo o conjunto probatório, a autora demonstrou que teve participação essencial na captação das partes, na apresentação do imóvel aos interessados, no oferecimento de proposta e formalização de uma minuta. Desse modo, forçoso o reconhecimento do direito da autora ao recebimento da comissão de corretagem debatida nos autos, uma vez que atuou efetivamente na intermediação da compra e venda do imóvel que pertencia ao ora apelante.”.

Não se afirmou que o ora embargante tenha contratado os serviços de corretagem do corretor Sr. Edilson, mas constou da fundamentação do acórdão que (fls. 266):

“O documento de fls. 147 (mensagem via WhatsApp) e a cópia do e-mail de fls. 167 deixam claro que houve ciência do autor sobre as circunstâncias que envolveram a negociação entre o corretor Edilson e os compradores.

Nas declarações do Sr. Edilson (fls. 168/169), corretor que finalizou a venda do imóvel, evidencia-se que os compradores já o conhecia e negociavam com ele a venda de um imóvel de propriedade deles, cuja locação era por ele administrada. Referido corretor deixou claro que a Sra. Patrícia (que, ao final, adquiriu o imóvel do ora apelante) havia demonstrado interesse na aquisição do imóvel discutido nos autos, que, após a visita da interessada, o corretor enviou a documentação dos compradores à imobiliária Start (autora-apelada), mas a corretora Miriam disse-lhe (fls. 168) “... que NÃO faria mais a parceria, pois a cliente também realizou visitas com uma outra corretora da imobiliária.”; ou seja, uma corretora da imobiliária-autora já havia apresentado anteriormente o imóvel aos compradores e iniciado a negociação. Tal fato, segundo se depreende, chegou ao conhecimento do ora apelante antes da formalização do negócio. Continuou o corretor Edilson, afirmando que (fls. 168) 'Conversei com a compradora Sra. Patrícia sobre o ocorrido a qual me informou que havia entrado em contato na imobiliária Start para visitar um outro apartamento e a corretora que atendeu também mostrou o apartamento em questão ...'.

Portanto, segundo tais esclarecimentos, restou evidenciado nos autos que o autor sabia que havia negociação anterior entre os compradores e a imobiliária-autora.”.

Acerca da minuta do contrato de compra e venda, bem como sobre a alegada ausência de ciência sobre quem eram os interessados na compra do imóvel, constou da decisão Colegiada que (fls. 266/267):

“Na minuta de fls. 23/30 (datada de 30/11/2021), redigida pela autora, constam os nomes do proprietário do imóvel (réu-apelante) e dos interessados.

No documento de fls. 31, o autor responde a uma correspondência eletrônica da imobiliária, afirmando que “Tudo ok na minuta do contrato. Seguem, em anexo, os documentos.”. Ora se está “Tudo ok na minuta do contrato”, obviamente que o ora apelante havia tido contato com o seu teor, já que não se mostra lógico atestar que a minuta de um contrato está OK sem saber do que se trata, ou sem nela constar a descrição das partes envolvidas: vendedor e compradores.

Segundo o documento de fls. 108, em 06/01/2022, a corretora Miriam da imobiliária-autora informou ao ora apelante que havia um contrato já elaborado e que estava aguardando a cliente ler para poder enviar-lhe. Houve algumas cobranças sobre a assinatura dos compradores, com respostas de que a imobiliária ainda estava aguardando,

até que, em 21/01/2022, o ora apelante chegou a dizer à corretora (fls. 109): “Pelo jeito o comprador desistiu da compra, né?”, respondendo a corretora Miriam: “Bom dia, até agora nada viu.”.

Observa-se que, até o dia 21/01/2022, o autor cobrava da corretora, que trabalhava na imobiliária-autora, um posicionamento sobre a assinatura do contrato por parte dos compradores e no dia 27/01/2022 formalizou a venda do imóvel com estes mesmos interessados na aquisição (contrato de fls. 151/160), em razão de uma outra proposta de compra, feita em 23/12/2021 e intermediada pelo corretor Sr. Edilson, conforme afirmado em sua declaração, às fls. 168.

Portanto, segundo o conjunto probatório, o autor, o corretor Sr. Adilson e os compradores detinham ciência de que o imóvel em questão já havia sido visitado anteriormente pelos adquirentes, por meio da intermediação de corretor da imobiliária-autora, e que houve tratativas sobre o negócio, bem como a formalização de uma proposta de compra e elaboração de uma minuta de contrato de compra e venda.”.

No que se refere à suposta conduta contrária ao código de ética do CRECI o ora embargante deixou de apontar, de forma clara e específica, quais atos teriam sido praticados que supostamente fossem contrários ao disposto na Resolução-COFECI nº 326/92, o que seria de rigor.

Ademais, conforme devidamente fundamentado no acórdão embargado, com base exclusiva no conjunto probatório, a autora-embargada demonstrou que participou efetivamente na captação das partes, apresentação do imóvel aos interessados, oferecimento de proposta e formalização de minuta do contrato de compra e venda, comprovando-se que atuou efetivamente na intermediação da compra e venda do imóvel que pertencia ao ora embargante, fazendo, pois, jus à comissão de corretagem reclamada nos autos.

O que se verifica, portanto, é que o ora embargante pretende um reexame do que já restou decidido, na contramão do que dispõe o art. 1.022 do CPC, uma vez que o acórdão embargado analisou detidamente os pontos principais e essenciais trazidos à discussão.

Vale mencionar que os embargos de declaração não podem ser utilizados como forma de se rediscutir questionamentos feitos, tampouco para se

adentrar em eventual acerto ou desacerto do que foi decidido pelo Colegiado.

Tendo havido inequívoco enfrentamento da matéria e devidamente fundamentadas as razões da decisão, verifica-se que os presentes embargos de declaração constituem unicamente insurgência contra o que restou decidido pelo Colegiado, em nítido caráter infringente, o que beira à litigância de má fé.

O ora embargante não pode olvidar que a irresignação da parte contra o que restou decidido pela Turma Julgadora deve ser discutida, se o caso, pelas vias próprias, mediante interposição de eventual recurso às Instâncias Superiores, e não por meio de embargos de declaração.

Vale lembrar ao ora embargante que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, nem a fazer referência expressa a todos os dispositivos legais invocados, bastando que os tenha em conta no momento de decidir, especialmente quando já tenha encontrado (e devidamente fundamentado, como no presente caso) motivos suficientes para proferir-se a decisão. Nesse sentido, precedente do E. STJ:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. DECISÃO DO RELATOR QUE ATRIBUIU EFEITO SUSPENSIVO A AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATO CONTRA O QUAL HÁ PREVISÃO DE RECURSO ESPECÍFICO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PROCESSUAL. OMISSÕES APONTADAS QUE NÃO CONDUZIRIAM À MODIFICAÇÃO DO JULGADO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO APTO À MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. RECURSO REJEITADO.

1. O julgador não está obrigado a examinar, como se respondesse a um questionário, a totalidade das afirmações deduzidas pelas partes no curso da marcha processual, bastando, para a higidez do pronunciamento judicial, que sejam enfrentados os aspectos essenciais à resolução da controvérsia, circunstância plenamente verificada no particular.

2. Hipótese concreta em que, ainda que existentes as omissões apontadas nas razões recursais, seu saneamento não ensejaria a modificação do resultado do julgamento, pois o fundamento principal do acórdão embargado, no sentido de que o mandado de segurança não é cabível contra ato judicial passível de recurso, permaneceria incólume.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS."¹

¹ EDcl no AgInt no RMS 62.808/PR, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. em 29/03/2021, DJe 06/04/2021



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41527

Advirto ao recorrente que não serão admitidos expedientes procrastinatórios, mediante oposição de embargos de declaração com pretensão de reanálise do que foi devidamente fundamentado na decisão Colegiada, indicando questão que supostamente representaria omissão, numa clara tentativa de arvorar-se em novo recurso de apelação, com pretensão indireta de reanálise do mérito recursal.

Destarte, verifica-se que os presentes embargos perdem possível sustentação e que a pretensão está fora dos padrões exigidos pelo artigo 1.022 do CPC, uma vez que não há no acórdão embargado qualquer erro material, contradição ou obscuridade, tampouco omissão a ser sanada.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora