



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005383-21.2023.8.26.0006/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes CCISA54 INCORPORADORA LTDA e CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, é embargada LARISSA FERREIRA BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35653

Embargos de Declaração nº **1005383-21.2023.8.26.0006/50000**

Embte(s): CCISA54 INCORPORADORA LTDA e CURY CONSTRUTORA E
INCORPORADORA S/A.

Embgo(s): LARISSA FERREIRA BARBOSA

Comarca: Foro Regional Penha de França - 4ª VC

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Inocorrência de vícios no V. Acórdão - Decisão clara e bem fundamentada - Pretensão do embargante à rediscussão da matéria já decidida, no intuito de obter a modificação do julgado - EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 502/512, que concederam a justiça gratuita com efeitos "ex nunc", que não suspende a exigibilidade da verba de sucumbência arbitrada em Primeiro Grau, mas apenas das custas, despesas e honorários advocatícios vencidos posteriormente ao deferimento, afastaram a preliminar e deram parcial provimento ao recurso, v. u.

Requer o conhecimento e acolhimento dos presentes embargos de declaração. Ressalta a legalidade das cobranças a título de comissão de corretagem, motivo pelo qual requerem que sejam julgados integralmente improcedentes os pedidos autorais. Alega que não há que se falar em devolução em dobro dos valores pagos, pois, além de não existir prova de seu pagamento na integralidade, não foram cobrados indevidamente, bem como não houve má fé das Rés ou dos corretores imobiliários. Aduz ser incabível qualquer tipo de condenação, especialmente na forma dobrada, razão pela qual deve ser reformado o Acórdão para que seja julgado improcedente o pedido da parte autora/Embargada.

É o relatório.

Os embargos são tempestivos, e, portanto, merecem ser conhecidos.

No mérito, porém, devem ser rejeitados, ante a inexistência de omissão, contradição, obscuridade e erro material no v. Acórdão embargado,

restando evidenciado o caráter meramente infringente deste recurso.

Analisou-se a matéria à luz dos limites colocados na questão debatida, pois a decisão embargada trouxe argumentação suficientemente clara para demonstrar em que sentido se decidiu.

“Da comissão de corretagem. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 1.599.511/SP - Recurso Repetitivo (Tema 938), determinou que se dá como cumprida a obrigação de clareza e transparência no contrato, no que se refere à transferência de pagamento da comissão de corretagem para o consumidor, quando lhe informa a vendedora, até o momento de celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Portanto, resta válida a cláusula que "transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem". STJ - REsp: 1947698 MS 2018/0126496-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/03/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/04/2022

Entretanto, da leitura das cláusulas dos contratos firmados entre as partes, em nenhuma delas se verifica que estava sendo imposta à apelante à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, mormente nas cláusulas relativas ao preço (fls. 26/40).

O valor de corretagem veio a constar tão somente do documento denominado "CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA" os valores devidos a título de comissão (fls. 386/390).

Não há menção nas cláusulas contratuais no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem estava sendo transferida aos compradores do imóvel, inviável presumir como cumprido o direito de informação, de modo a validar a assunção da responsabilidade pelos

adquirentes do bem.

Direito à informação previsto no art. 6º, inc. III do CDC (Lei. 8078/90), que deriva do próprio princípio da boa-fé.

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência Preleciona ALEXANDRE DAVID Malfatti (in O direito de informação no código de defesa do consumidor. São Paulo: Alfabeta Jurídico, 2003, p. 247):

"Interessa destacar que o dever de informação do fornecedor rompe o tradicional dever de informar-se ("caveat emptor") atribuído ao consumidor. Agora, é o fornecedor que tem a obrigação de acautelar-se ao colocar seu produto ou serviço no mercado de consumo."

Portanto, incabível a retenção do valor da comissão de corretagem, em face da falta de informação ao consumidor, mesmo porque não é lícito ao fornecedor que interprete cláusulas que contenham obrigações implícitas apenas depois de verificada a inadimplência, a fim de impingir ao consumidor mais um encargo que importará na majoração de seu débito.

A devolução em dobro dos valores à título de danos materiais é perfeitamente cabível, consoante o artigo 42, § único do Código de Defesa do Consumidor que trata da repetição indébito das relações de consumo, in verbis:

"O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável."

Os valores deverão ser corrigidos monetariamente do desembolso e, com juros de mora também de cada desconto". Ao que se verifica, pretende a embargante rediscutir o julgado a fim de obter sua reforma, o que é inadmissível nesta fase recursal. Nota-se evidente o caráter

infringente dos presentes embargos, o que não deve ser acolhido neste caso.

Mesmo com a finalidade de prequestionamento, os embargos devem preencher os requisitos legais estabelecidos por lei para sua admissibilidade, os quais ficam afastados se a matéria prequestionada foi expressamente analisada pela decisão embargada, como no caso, não havendo que se falar em omissão, contradição ou obscuridade.

Ademais, o Juiz não é obrigado a se manifestar de forma explícita e individualizada sobre cada um dos dispositivos legais considerados como violados pelas partes. Tampouco se exige tal explicitação para o prequestionamento exigido como pressuposto para o recurso especial e/ou extraordinário.

Como sabido, a função precípua dos embargos de declaração é apenas sanar eventual contradição, omissão ou obscuridade, presentes na decisão impugnada, do que se extrai não servir tal recurso para o reexame ou reforma da decisão hostilizada.

Destarte, no caso *sub judice*, inexistindo qualquer destes vícios na decisão embargada, não comporta acolhimento o presente inconformismo.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator