



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282270

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006672-08.2024.8.26.0053/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CCISA08 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Público 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 SILVIA MEIRELLES (Presidente sem voto), ALVES BRAGA JUNIOR E TANIA AHUALLI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARIA OLÍVIA ALVES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.319

Embargos de Declaração nº 1006672-08.2024.8.26.0053/50000

Embargante: Ccisa08 Consultoria Imobiliária Ltda.

Embargado: Município de São Paulo

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos contra v. Acórdão pelo qual foi dado provimento ao recurso de apelação.

II. Questão em Discussão

2. Verificar a existência de contradição no v. Acórdão.

III. Razões de Decidir

3. Toda a matéria recursal foi analisada e decidida, inexistindo qualquer vício a ser sanado.

4. Os argumentos apresentados pela embargante foram devidamente apreciados, e não há erro no v. Acórdão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Teses de julgamento: 1. Embargos de declaração não se prestam à análise da correção do julgamento. 2. Não se exige manifestação expressa sobre todas as alegações das partes, desde que examinados os pontos controvertidos e expostos os fundamentos do julgamento.

Legislação Citada:

- CPC/2015, art. 489, § 1º, IV; art. 1025.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Ccisa08 Consultoria Imobiliária Ltda.** contra o v. Acórdão de fls. 150/157 (apenso digital), por meio do qual foi dado provimento ao recurso de apelação interposto pelo **Município de São Paulo**.

Sustenta a embargante, em síntese, a existência de erro no v. Acórdão. Alega que não há vínculo entre a empresa construtora e a publicidade do imóvel, veiculada por meio do cartaz autuado. Afirma que a divulgação do cartaz não

foi promovida por seus prepostos e que corretores de imóveis atuam de maneira autônoma, portanto não pode ser responsabilizada por ato de terceiro. Requer a procedência da ação (fls. 01/04).

Houve resposta (fls. 09/12).

É o relatório.

Conheço dos embargos declaratórios, porque tempestivos, e os rejeito.

Toda a matéria recursal foi analisada e decidida pelos Eméritos Julgadores, com exposição dos fundamentos fáticos e jurídicos do julgamento, inexistindo qualquer vício a ser sanado.

Exatamente como foi julgado:

“como se verifica nos documentos nos autos, no local da infração, havia dois cartazes, com anúncio de apartamentos de 1 e 2 dormitórios à venda, indicando o endereço “Rua Rocha Lima, 411”, e divulgação de número de telefone para contato (fl. 36 e 69).

(...) consta que o empreendimento localizado à “Rua Rocha Lima, 411”, se refere ao: “CCISA110 INCORPORADORA LTDA (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ LIMÃO)”, e que: “PARA MAIS INFORMAÇÕES, CONSULTE A CENTRAL DE VENDAS DA CURY (CNPJ: 14.055.045/0001-78; CCISA 08 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. CRECI 23670-J). RESPONSÁVEL TÉCNICO: RONALDO CURY DE CAPUÁ” (disponível em <https://cury.net/imovel/SP/zona-norte/dez-limao>, consulta em 09/01/2025, grifei).

Ou seja, como foi apurado, os apartamentos anunciados nos cartazes estão localizados em empreendimento comercializado pela autora.

(...), de acordo a disposição legal no Município de São Paulo, como os cartazes veiculam anúncio de imóveis vendidos pela autora,

ela é responsável pela publicidade irregular, ainda que a ação tenha sido promovida por seus prepostos, e está caracterizada sua autoria pela violação ao art. 169 da Lei nº 13.478/02.

Ademais, não basta mera afirmação da autora, de que desconhece quem colou os cartazes, para afastar sua responsabilidade pela infração, pois a ela caberia produzir provas a dar suporte às suas alegações, o que não ocorreu no caso concreto”.

E ainda, como decidiu este E. Tribunal, em caso semelhante:

“embora o corretor ganhe com a venda das unidades do empreendimento, aquele que mais se beneficia com a propaganda e venda é justamente a Construtora. Possibilidade de a empresa pedir o ressarcimento dos danos ao corretor e orientar as imobiliárias e passar instruções aos corretores responsáveis pelas vendas, para que não procedam mais dessa maneira”.

Assim, na verdade, pretende a embargante manifestar inconformismo com o conteúdo do julgado.

Contudo, isso é incabível nos declaratórios, por meio dos quais, segundo PONTES DE MIRANDA, “*não se pede que se redecida, pede-se que se reexprima*” (Comentários ao Código de Processo Civil. Vol. VII. Ed. Forense, 1975, p. 400).

Portanto, os embargos de declaração não se prestam à análise da correção ou não do julgamento, e, assim, não podem ser utilizados com caráter nitidamente infringente ou simplesmente para prequestionar matéria a ser objeto de outros recursos, se não estiverem presentes as hipóteses (omissão, contradição e obscuridade) que justificam sua interposição.

Vale lembrar que não se exige do julgador a manifestação expressa sobre todas as alegações das partes, desde que examinados os pontos controvertidos da demanda recursal e expostos os fundamentos fáticos e jurídicos do julgamento.

Ademais, conforme estabelece o Código de Processo Civil, em seu artigo 1025, *“consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados”*.

E nos termos dos Enunciados nº 12 e 13 da ENFAM (Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados), *“não ofende a norma extraível do inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC/2015 a decisão que deixar de apreciar questões cujo exame tenha ficado prejudicado em razão da análise anterior de questão subordinante”* e *“o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 não obriga o juiz a enfrentar os fundamentos jurídicos invocados pela parte, quando já tenham sido enfrentados na formação dos precedentes obrigatórios.”*

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

MARIA OLÍVIA ALVES

Relatora