



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283011

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1054791-51.2022.8.26.0576/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são embargantes JOSÉ ROBERTO DA COSTA e LÍBERO SERAFIM (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado HM 04 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 1054791-51.2022.8.26.0576/50000

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São José do Rio Preto (3ª Vara Cível)

Embargante: JOSÉ ROBERTO DA COSTA E OUTRO

Embargado: HM 04 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Juiz(a) Sentenciante: Dr. GLARISTON RESENDE

VOTO 7031

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS REJEITADOS. I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento parcial ao recurso dos autores e negou provimento ao recurso da ré. Os embargantes alegam omissão quanto à retenção da comissão de corretagem nos valores a serem restituídos. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão quanto à comissão de corretagem nos valores a serem restituídos aos embargantes. III. Razões de Decidir: 3. Não há omissão no acórdão embargado a respeito da matéria ora invocada pela parte embargante, pois a decisão foi clara ao afirmar a validade da cláusula contratual, que transfere ao promitente-comprador as obrigações de pagar a comissão de corretagem, conforme o entendimento de lavra do Colendo STJ. 4. O contrato prevê expressamente a responsabilidade do promitente-comprador pelo pagamento da comissão de corretagem, sem abusividade. 4. Dispositivo e tese: 5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. A cláusula contratual, que transfere a comissão de corretagem ao comprador, é válida, desde que previamente informada. Legislação Citada: Código de Processo Civil, arts. 1.022, 1.025, 1.026, § 2º. Lei nº 9.514/97. Jurisprudência Citada: STJ, 2ª Seção, REsp 1.551.956-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/8/2016, recurso repetitivo Tema 938. Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **JOSÉ ROBERTO DA COSTA E LÍBERO SERAFIM**, em face do v. acórdão de fls. 300/312, que deu provimento em parte ao recurso dos autores e negou provimento ao recurso da ré, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.

I. CASO EM EXAME: Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação declaratória de rescisão de contrato, exibição de documentos, revisão de disposições contratuais e restituição de valores pagos. A sentença declarou rescindido o compromisso por culpa dos autores, condenou a ré à restituição de 90% dos valores pagos, exceto comissão de corretagem, e condenou os autores a indenizar pela fruição do bem. Os autores alegam que a sentença é nula por julgamento “extra petita”, tendo em vista a inexistência de pedido relacionado à indenização pela fruição do bem, afirmando-se que a referida taxa só é devida quando há efetiva comprovação da ocupação. Questiona, ademais, a retenção da comissão de corretagem. Noutro lado, também inconformada, a ré defende a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e requer a majoração do percentual de retenção/multa compensatória estabelecido na sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em verificar (i) se há nulidade da sentença por julgamento “extra petita”; (ii) se incidem as disposições da Lei nº 9.514/97 ao caso de exigência de taxa de fruição do imóvel; e (v) a possibilidade de retenção da comissão de

corretagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR: Não há nulidade por violação ao princípio da adstrição, pois a sentença não inovou ao consignar deveres contratuais ajustados pelas partes, como no caso da taxa de fruição. Não obstante, é remansoso o entendimento jurisprudencial segundo o qual é indevida a exigência de taxa de fruição em se tratando de lote não edificado. O inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, restringe-se à ausência de pagamento, pelo devedor fiduciário, no tempo, modo e lugar convencionados (mora), não estando abrangido o comportamento contrário à continuidade da avença, sendo incabível falar-se em leilão extrajudicial no caso em exame. A cláusula contratual que transfere a comissão de corretagem ao comprador é válida, desde que informada previamente, o que ocorreu no caso vertente. O percentual de retenção de 10% do valor das parcelas pagas está em consonância com a jurisprudência, não havendo justificativa para aumento.

IV. DISPOSITIVO E TESE: Deram provimento em parte ao recurso dos autores para a exigibilidade da taxa de fruição, negando-se provimento ao recurso da ré, observando-se, quanto aos honorários sucumbenciais, a tese definida no Tema 1.059/STJ.”

Os embargantes sustentam que o v. acórdão deixou de analisar ponto essencial para o provimento do recurso de apelação interposto, incorrendo em omissão no seguinte ponto: foi pleiteado, de forma legítima nos autos, que o valor da comissão da corretagem não possa ser retido/descontado pela embargada dos valores a serem restituídos aos embargantes, sendo que o pedido ficou claro na apelação interposta as fls. 200/212 (item b).

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vícios apontados.

Intimado, a embargado apresentou manifestação às fls. 07/10.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, rejeitando-os no mérito, pois não constatadas a existência de omissão como apontado.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material (In Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).*

Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, inócorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois in casu a decisão foi bem clara ao esclarecer que no que diz respeito à comissão de corretagem, o C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu sua validade da cláusula contratual 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, 2ª Seção. REsp 1.551.956-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/8/2016 recurso repetitivo Tema 938 Info 589).

E, ao contrário do alegado nesta sede, o instrumento contratual reproduzido às fls. 114/120 prevê expressamente a responsabilidade do promitente-comprador no tocante ao pagamento da comissão de corretagem imobiliária, com clara e inteligível menção ao seu valor, não havendo abusividade a ser reconhecida neste sentido.

Evidencia-se o cenário que apenas revela o inconformismo decorrente do provimento em parte do aludido recurso de apelação.

É lição cediça que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

O embargante, todavia, pugna pelo acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite.

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

A propósito, no que concerne ao prequestionamento, o artigo. 1025 do Código de Processo Civil dispôs de forma clara e precisa que *“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, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”*.

Desta feita, inexistindo qualquer dos vícios constantes do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos declaratórios, ficando observado que a oposição de novos embargos, dissociados das hipóteses legais, sujeitar-se-á ao disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator