



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284511

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000292-68.2024.8.26.0311/50000, da Comarca de Junqueirópolis, em que é embargante HORTO DOS SERINGAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são embargados RAFAEL DE SOUZA DA SILVA e FRANCIELE ACACIO DE SA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 1000292-68.2024.8.26.0311/50000

Embargante: Horto dos Seringais Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargados: Rafael de Souza da Silva e Franciele Acácio de Sá Silva

Foro: Junqueirópolis (Vara Única)

Juiz de Direito: Vandickson Soares Emídio

Voto nº 21.478

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Acórdão que, reformando a sentença recorrida, afastou a retenção a título de comissão de corretagem, bem como a indenização por fruição. Inconformismo da apelada, pugnando pelo desprovimento do recurso de apelação. Desacolhimento. Especificamente quanto às arras, estas sequer foram mencionadas na sentença, não tendo a ora embargante apelado desta. Inexistência de vício. Pronunciamento colegiado claro, completo e exauriente, devidamente fundamentado. Prequestionamento. EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **Horto dos Seringais Empreendimentos Imobiliários Ltda.** contra o v. acórdão de fls. 315/328, o qual julgou o recurso de apelação interposto na ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, ajuizada por **Rafael de Souza da Silva e Franciele Acácio de Sá Silva**, sendo oportuna a transcrição da

ementa do referido julgado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Sentença de parcial procedência, declarando rescindido o contrato 'sub judice' e condenando a ré a restituir 80% dos valores recebidos, abatendo-se taxa de ocupação e comissão de corretagem. Inconformismo dos requerentes, pugnando pela devolução de 90% das quantias pagas, sem as referidas deduções. Acolhimento em parte. Razoável se mostra a retenção de 20% dos valores desembolsados pelo preço, percentual que está de acordo com a orientação adotada por este E. TJSP em casos semelhantes. Afastada a pretensão de nova retenção a título de comissão de corretagem, visto que esta integra o preço e já está incluída nos prejuízos a ser remunerados com a retenção de 20% dos valores recebidos, lembrando que o instrumento firmado sequer aponta eventual valor pago a intermediador imobiliário. Indenização por fruição que não se justifica, a contar pelo fato de se tratar de lote sem qualquer edificação. Precedentes deste E. TJSP e do E. STJ. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.”

Inconformada, sustenta a recorrente que estes embargos de declaração merecem *“trânsito no que tange a matéria controvertida – taxa de fruição, sinal/arras, comissão de corretagem e sucumbência recíproca - pela questão da*

possibilidade de cumulação da cláusula penal com a taxa de fruição, nos casos de resilição imotivada pelo comprador ou resolução fundada em sua culpa". Defende, pois, a retenção a título de taxa de fruição e arras, bem como o abatimento dos impostos e comissão de corretagem, com a compensação de eventuais valores a restituir. No mais, alega que houve sucumbência recíproca. Pugna, assim, pela reforma do v. acórdão, para que seja negado provimento ao recurso de apelação.

Recurso tempestivo, sendo desnecessária a intimação da parte embargada, dada a possibilidade de imediato julgamento do feito.

É, em síntese, o relatório.

Malgrado a irresignação manifestada e a argumentação despendida, a verdade é que estes embargos de declaração não comportam acolhimento.

Dentre os estreitos limites impostos pelo art. 1.022 do Código de Processo Civil vigente, os embargos de declaração destinam-se unicamente a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou sanar erro material eventualmente existente na decisão e, excepcionalmente, atribuir-lhes efeitos infringentes.

É relevante esclarecer, ainda, que os embargos de declaração se destinam à integração do julgado e não à sua substituição.

Isto posto, no caso em apreço, não se vislumbra qualquer dos vícios do referido artigo a inquinar o v. aresto embargado. Note-se que, da leitura do v. acórdão recorrido, fica evidente que a matéria abordada em âmbito de apelação foi analisada integralmente, havendo exposição, de forma clara, objetiva e com fundamentação suficiente, acerca das razões pelas

quais foi dado parcial provimento ao apelo interposto pelos ora embargados.

Necessário se faz ressaltar que, no tocante às arras, a r. sentença recorrida sequer chegou a mencioná-las, tendo se limitado apenas a autorizar a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos compradores e, do valor a restituir, determinou o abatimento de taxa de ocupação e comissão de corretagem. Dessarte, se pretendia a embargante a retenção das referidas verbas, deveria ela ter interposto recurso de apelação, o que não foi feito.

Por fim, no que concerne ao prequestionamento, o art. 1.025 do Diploma Processual vigente dispôs, de modo claro e preciso, que:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade.”.

Assim, inexistindo qualquer vício, muito menos violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, a preservação do pronunciamento combatido é medida de rigor.

Desta feita, ante todo o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração opostos.

Clara Maria Araújo Xavier
Relatora