



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1075378-96.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante YUNY STAN PROJETO IMOBILIÁRIO I S/A, são embargados LUIS FERNANDO GUERRERO e FERNANDA ALVARENGA CORDEIRO DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 28 de março de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de declaração nº 1075378-96.2024.8.26.0100/50000

Comarca de São Paulo

Embargante: Yuny Stan Projeto Imobiliário S.A

Embargado: Luiz Fernando Guerrero e outra

Voto nº 42.344

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO -Omissões e contradições inexistentes - Decisão que exauriu o tema reiterado - Natureza infringente do pleito - Descabimento - Questões debatidas nos autos explicitamente resolvidas - Embargos rejeitados.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por Yuny Stan Projeto Imobiliário S.A contra o v. acórdão de fls. 127/136, que deu parcial provimento ao recurso de apelação dos autores Luiz Fernando Guerrero e Fernanda Alvarenga, reconhecendo a abusividade da cobrança da taxa de cessão de direitos.

Aduz a embargante, em síntese, que o v. acórdão é omissivo, pois não teria considerado adequadamente as provas constantes nos autos, especialmente no tocante à alegada ciência e anuência dos embargados quanto à referida taxa. Alega que houve negociação com redução do valor inicialmente estipulado e que a cláusula foi livremente pactuada, não havendo abusividade.

2. Segundo dispõe o artigo 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, cabem embargos de

declaração quando houver no acórdão obscuridade ou contradição, ou ainda quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciarse o Tribunal.

No caso dos autos, porém, não se vislumbra a ocorrência de qualquer vício dessa natureza no julgado recorrido, razão pela qual os embargos não podem ser acolhidos.

Isto porque, todas as questões debatidas foram explicitamente resolvidas no v. acórdão embargado, razão pela qual o pedido de revisão do julgamento, com base em diversa interpretação do direito confere inegável efeito infringente do reclamo, quando se sabe que o cabimento dos embargos de declaração está adstrito às hipóteses legais acima referidas.

Como se sabe, "os embargos de declaração têm pressupostos certos no CPC 1.022, não se prestando para corrigir 'error in judicando'. Só se admite a interposição do recurso de embargos de declaração quando o erro cometido for no procedimento, quer dizer, erro na aplicação de norma de processo ou procedimento ('error in procedendo'). Quando o erro for de julgamento, ou seja, de aplicação incorreta do direito à espécie, não cabem os embargos declaratórios " (STF – 2ª Turma – Edciroms 22.835–4 – Relator Ministro Carlos Veloso).

Ou mesmo: "Os embargos de declaração não constituem via adequada para o simples reexame de questão

jurídica decidida no Acórdão embargado, inexistindo, de fato, quaisquer dos vícios indicados no art. 535 do Código de Processo Civil” (STJ – 3ª Turma – EDcl no REsp 107.248/GO – Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito).

Ou ainda: “EMBARGOS DE DECLARATÓRIOS. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO NUMÉRICO. DESNECESSIDADE. I– Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. II– Os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal, o que não é o caso dos autos. Embargos declaratórios rejeitados ” (STJ - 5ª Turma - EDcl no RMS 18205/SP - Relator Ministro Felix Fischer).

Na hipótese dos atos, não há omissão a ser sanada. O v. acórdão enfrentou com clareza a questão relativa à legalidade da taxa de cessão, destacando que não foram comprovados os serviços efetivamente prestados pela alienante que justificassem a cobrança, bem como a inexistência de contraprestação clara e proporcional ao valor exigido.

O fato de haver redução no valor cobrado ou de a cláusula constar do contrato não afasta, por si só,

a possibilidade de análise de sua validade sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor. O entendimento manifestado no v. acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte e do STJ, que reiteradamente reconhecem a abusividade de taxas de cessão quando não demonstrada prestação efetiva de serviço.

Enfim, inexistem os vícios apontados, uma vez que os embargos pretendem apenas revisar as questões já julgadas com o entendimento defendido pelo embargante, pretensão descabida, pois como se sabe, os embargos não se prestam para esse fim, competindo à parte, se entender cabível, ofertar o recurso à Corte *ad quem*.

3. Diante do exposto, meu voto rejeita os embargos.

Galdino Toledo Júnior
Relator