



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307532

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1036646-86.2023.8.26.0001/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ECON MAIS NEGÓCIO IMOBILIÁRIO LTDA, é embargada RAFAELA REICHE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11620

Embargos de Declaração Cível: 1036646-86.2023.8.26.0001/50000

Embargte : Econ Mais Negócio Imobiliário Ltda

Embargda : Rafaela Reiche

Origem: 7ª Vara Cível - Foro Regional de Santana

Juiz sentenciante: Dr(a). Carina Bandeira Margarido Paes Leme

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. MERO INCONFORMISMO. Os embargos de declaração não se prestam para reexaminar matéria já decidida, sendo cabíveis apenas para sanar omissão, obscuridade, contradição ou corrigir erro material (art. 1.022 do CPC). Inexistindo quaisquer dos vícios elencados no dispositivo legal, revela-se manifesto o caráter de mero inconformismo do embargante. Acórdão que analisou detidamente a ausência de prova inequívoca quanto à ciência do consumidor sobre as características do imóvel, bem como a responsabilidade pela restituição da comissão de corretagem. Inexistência de omissão na decisão embargada. Prequestionamento implícito dos dispositivos legais e constitucionais envolvidos. **EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.**

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **ECON MAIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face do v. acórdão de fls. 626/642, que deu parcial provimento ao recurso da ré para excluir a condenação em danos morais, mantendo, no mais, a sentença que declarou a rescisão contratual e determinou a restituição integral dos valores pagos.

A embargante sustenta a existência de omissão no julgado, ao argumento de que não teria havido apreciação do conjunto probatório que demonstraria o conhecimento da parte autora acerca da localização, metragem e

planta da unidade imobiliária adquirida, bem como da ausência de vínculo entre o corretor autônomo e a embargante.

Requer, ao final, o acolhimento dos embargos para que sejam sanadas as omissões apontadas, com o consequente afastamento da condenação à devolução integral dos valores pagos.

É o relatório.

De início, cumpre esclarecer que os embargos de declaração são cabíveis, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, para sanar omissão, obscuridade, contradição ou corrigir erro material na decisão judicial. Não se prestam, contudo, para rediscutir matéria já devidamente apreciada ou ampliar os limites do recurso previamente interposto.

No caso em questão, não se verifica qualquer omissão, obscuridade ou contradição no acórdão embargado. A decisão enfrentou de forma clara e fundamentada todos os elementos relevantes à controvérsia, inclusive quanto à ausência de documentação hábil a demonstrar ciência inequívoca da parte autora quanto à localização exata e às características da unidade adquirida, o que justificou a rescisão do contrato com restituição integral das quantias pagas, à luz da vulnerabilidade do consumidor e dos princípios da boa-fé e da transparência contratual.

Quanto à comissão de corretagem, o acórdão afastou expressamente a alegação de que sua restituição seria indevida por se tratar de valor pago a terceiro sem vínculo com a incorporadora, vejamos:

“Quanto aos valores pagos a título de comissão de corretagem, a apelante alega que tal montante não deve ser devolvido, pois se trata de remuneração de terceiros pelo serviço de intermediação imobiliária, conforme reconhecido pelo Tema 938 do STJ. No entanto, a jurisprudência pacífica desta Corte e do STJ estabelece que, quando a rescisão

decorre de inadimplemento do vendedor, a restituição integral das quantias pagas pelo comprador deve abranger todos os valores desembolsados, incluindo aqueles referentes à corretagem. Isso porque tais despesas fazem parte dos custos da comercialização do empreendimento e, no caso, devem ser suportadas pelo fornecedor, não pelo consumidor que, por culpa exclusiva do vendedor, teve frustrada a aquisição do imóvel”. (fls. 632)

Assim, a responsabilidade pela devolução dos valores pagos a título de corretagem decorre da teoria do risco do empreendimento, não sendo necessária a comprovação de vínculo direto entre o corretor e a embargante, bastando que o serviço de intermediação tenha sido prestado no contexto da operação de venda do imóvel.

Logo, a decisão embargada apreciou de maneira clara e fundamentada todos os pontos essenciais à controvérsia, não havendo qualquer omissão ou contradição a ser sanada. A insurgência da embargante configura mero inconformismo com o resultado do julgamento, não se enquadrando nas hipóteses de cabimento dos embargos de declaração.

Importante destacar que o julgador não está obrigado a acatar as teses sustentadas pelas partes, tampouco citar expressamente os dispositivos legais por elas invocados ou mesmo aplicá-los, segundo suas conveniências. Encontrando fundamento suficiente às questões deduzidas, o resultado contrário aos objetivos pretendidos não configura contradição ou omissão.

Por fim, anoto que o acórdão embargado já prequestionou a matéria, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, não sendo necessário novo pronunciamento expresso sobre todos os dispositivos legais invocados pelas partes quando as teses debatidas foram examinadas e rejeitadas no julgamento. Nesse sentido, o prequestionamento implícito é suficiente para fins recursais, conforme pacificado na jurisprudência das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cortes Superiores.

Ante o exposto, **REJEITO** aos embargos de declaração, mantendo-se inalterado o acórdão embargado.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora