



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000883-73.2024.8.26.0038/50000, da Comarca de Araras, em que é embargante RONALDO RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado MANACA I ARARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 36.514

Comarca: Araras — 2ª Vara Cível

Embargante: Ronaldo Ribeiro

Embargado: Manacá I Araras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Ementa: Direito Processual Civil. Embargos de Declaração. Alegação de vícios. Inexistência. Caráter infringente do recurso. Embargos rejeitados.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que, por votação unânime, deu provimento em parte ao recurso de apelação interposto pelo embargante. Alega-se omissão quanto ao pedido de afastamento da retenção da comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão recorrido, especificamente quanto à análise do pedido de afastamento da retenção da comissão de corretagem.

III. Razões de Decidir

3. O acórdão dedicou análise específica ao tema da comissão de corretagem, concluindo pela validade da cláusula contratual que transfere a responsabilidade pelo pagamento ao comprador, conforme previsão expressa no contrato.

4. Embargos de declaração não se prestam à modificação do julgado, salvo para sanar omissão, obscuridade, contradição ou erro material, o que não se verifica no caso.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos rejeitados.

Tese de julgamento: 1. A inexistência de omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido impede a modificação do julgado por meio de embargos de declaração. 2. A função dos embargos é esclarecer o julgado, não sendo via adequada para rediscutir o mérito.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.022; art. 1.026, §§ 2º e 3º.

Jurisprudência Citada:

STJ, ED no REsp 437.380, Rel. Min. Menezes Direito, j. 20.04.05; STJ, Resp. 15.450-SP, j. 1º/4/96.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. Acórdão de fls. 269/289 que, por votação unânime, deu provimento em parte ao recurso de apelação interposto pelo embargante.

Alegando vícios no v. acórdão, aponta o recorrente a existência de omissão.

É o relatório.

A contradição, a omissão ou a obscuridade que autorizam a interposição dos embargos de declaração é aquela interna à própria decisão recorrida, que prejudica o entendimento daquilo que se quis expressar ao decidir.

O fundamento recursal utilizado pelo embargante não guarda relação com essa característica específica.

Sustenta o embargante a existência de omissão no v. Acórdão, vez que não analisou o pedido de afastamento da retenção da comissão de corretagem.

Entretanto, não há como amparar seus argumentos.

O v. Aresto dedicou um capítulo inteiro e exclusivo ao tema da comissão de corretagem (fls. 282/285).

E por haver previsão expressa no contrato firmado entre as partes, concluiu-se pela validade da referida cláusula contratual que transfere a responsabilidade pelo pagamento da comissão do intermediador ao comprador (fls. 282/283):

"Quanto à devolução do valor desembolsado a título de comissão de corretagem, sabe-se que a matéria foi objeto de análise pelo C. Superior Tribunal de Justiça em procedimento de recurso repetitivo, que passou a adotar a seguinte tese: "(...)2.2. 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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). (...) (REsp nº 1.551.951/SP, Relator Ministro PAULO

DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, julgado em 24.08.2016). Na hipótese, houve previsão expressa na Cláusula 5 (Do Pagamento da Corretagem) do "Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel" (fls. 30/40 e 157/159) transferindo a responsabilidade pelo pagamento da comissão do intermediador imobiliário ao comprador."

O v. Aresto, ainda, bem ponderou que o referido documento contendo cláusula expressa foi assinado pelo autor, razão pela qual não há que se falar em restituição ou afastamento da retenção do valor pago a título de corretagem (fls. 283/285):

"Referido documento foi assinado pelo autor e ainda previa o seguinte: "5.1) Conforme previsão expressa no artigo 35-A, inciso III, da Lei nº 13.876, de 27 de dezembro de 2018, que alterou e acrescentou dispositivos às Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, o COMPRADOR pagará a título de corretagem, que se encontra integrada no preço do imóvel e de acordo com suas condições, em benefício de Kumbayá Imóveis Ltda, empresa com sede nesta cidade, na Rua Nunes Machado nº 264, Centro, CEP 13.600-020, inscrita no CNPJ sob nº 96.509.054/0001-56 e no CRECI sob nº 14.246-j, que serão pagos da seguinte forma:"(g.n.). Portanto, a pretensão autoral de restituição do valor pago a título de corretagem é indevida. Nesse sentido, colacionam-se entendimentos deste E. Tribunal de Justiça e desta C. Câmara: "APELAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULA DE MULTIPROPRIEDADE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C . RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido para condenar a ré à restituição das prestações contratuais pagas pelo autor, excluída a comissão de corretagem. Rescisão contratual por responsabilidade do promitente comprador - desistência. Validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma e destacado o valor respectivo . Inteligência do art. 32-A, V, da Lei nº 13.786/2018. Exigências atendidas . Sentença mantida. Recurso desprovido". (TJ-SP - Apelação Cível: 1017469-33.2022 .8.26.0564 Praia Grande, Relator.: Dimas Rubens Fonseca, Data de Julgamento: 27/05/2024, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/05/2024)(g.n.). "DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES. PROVIDO EM PARTE. I. CASO EM EXAME: 1. Ação de rescisão contratual e restituição de valores, onde os autores firmaram contrato de compra e venda de imóvel com a requerida, mas não conseguiram manter os pagamentos e buscaram a rescisão. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, decretando a nulidade de cláusulas contratuais, rescindindo o contrato e condenando a requerida à devolução dos valores pagos, com retenção de 20% a título de indenização. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste: (i) na possibilidade de rescisão do contrato diante da cláusula de irrevogabilidade; (ii) na devolução da

comissão de corretagem; (iii) na retenção das arras; (iv) na retenção dos valores conforme contrato; (v) na aplicação da correção monetária pelo IGPM; (vi) na fixação de taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. O direito do consumidor de rescindir o contrato é reconhecido, não sendo possível impor a continuidade de um ato jurídico indesejado. 4. Contrato firmado antes da Lei do Distrato. Impossibilidade de sua incidência de forma retroativa. A retenção de 20% dos valores pagos é considerada suficiente para compensar a vendedora, conforme jurisprudência do STJ e TJ/SP. 5. A comissão de corretagem não deve ser devolvida, pois foi informada e aceita pelos autores. Arras que devem ser restituídas, pois previstas como sinal. 6. A correção monetária deve ser pelo índice do contrato. 7. Autores que devem ser responsáveis pelo pagamento dos impostos e taxas enquanto estiveram na posse do imóvel. Sem taxa de fruição, pois se trata de terreno sem edificação. IV. DISPOSITIVO: 8. Sentença reformada apenas para permitir a retenção da comissão de corretagem e retificar o termo final do pagamento dos impostos e taxas. 9. Apelação conhecida e parcialmente provida". (TJSP; Apelação Cível 1008243-88.2021.8.26.0127; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)(g.n.). "APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. Sentença de parcial procedência para condenar os requeridos a restituir 90% dos valores pagos. Irresignação dos requeridos. Pretensão de retenção de aplicação da Lei n. 13.786/2018 e as retenções previstas no contrato. Cabimento parcial. Lei do distrato que deve ser analisada sob o enfoque consumerista. Abusividade da cláusula penal. Observância que importaria no perdimento da totalidade dos valores adimplidos. Extrema desvantagem ao consumidor que deve ser afastada. Fixação no importe de 20% sobre os valores pagos que se mostra mais razoável em virtude de a autora ter ficado com o imóvel por dois anos. Taxa de fruição indevida, uma vez que, de acordo com a jurisprudência do STJ, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021). Pretensão da autora de que seja afastada a retenção da comissão de corretagem. Descabimento. Valor informado no contrato de forma clara e expressa. Precedente do STJ. Juros de mora que incidem desde o trânsito em julgado. Sentença parcialmente reformada. RECURSO dos requeridos PARCIALMENTE PROVIDO e da autora DESPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1000046-42.2023.8.26.0300; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jardinópolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024). "AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO) C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E COBRANÇA – Ação movida pela vendedora, ante o descumprimento contratual da compradora, que se tornou inadimplente – Parcial procedência para declarar rescindido o contrato de compra e venda, a partir da citação, reintegrar a autora na posse do imóvel e possibilitar que a autora retenha a seu favor

25% dos valores pagos pela ré, para ressarcimento de encargos e despesas suportados no empreendimento – Apelo da autora, postulando a condenação da ré (compradora) ao pagamento de taxa de fruição, IPTU, multa de 10% sobre o valor do contrato e comissão de corretagem – TAXA DE FRUIÇÃO: Descabimento, pois o imóvel comercializado se trata de um terreno sem qualquer edificação (art. 32-A da Lei 6.766/79, acrescida pela Lei 13.786/18) – Informativo 718 do C. STJ – IPTU: Tributo que deve ser suportado pela compradora e pode ser retido pela autora – COMISSÃO DE CORRETAGEM: exegese de entendimento do STJ em sede de recursos repetitivos – Possibilidade de retenção – MULTA de 10% sobre o valor atualizado do contrato que representa dupla indenização pelo mesmo fato e deve ser afastada – Sentença parcialmente modificada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1002980-60.2022.8.26.0541; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 3ª Vara; Data do Julgamento: 12/01/2024; Data de Registro: 12/01/2024)(g.n.). Recurso não provido."

Portanto, ficam ratificadas as razões de decidir.

Insta esclarecer que o julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos trazidos pelas partes, bastando pronunciar-se de forma clara e suficiente sobre os fatos e fundamentar sua decisão de acordo com o direito que julgar pertinente para a solução do conflito, importando, por juízo lógico, em rejeição implícita dos entendimentos divergentes.

A jurisprudência é firme quanto à excepcionalidade de atribuição de caráter infringente ou modificativo aos embargos declaratórios, o que se admite somente em consequência do acolhimento de eventual omissão, obscuridade, contradição ou para a correção de erro material.

Neste sentido, o C. STJ já se pronunciou:

"Os embargos de declaração não são palco para a parte simplesmente se insurgir contra o julgado e requerer sua alteração. Por isso, 'não se admite embargos de declaração com efeitos modificativos quando ausente qualquer dos requisitos do art. 535 do Código de Processo Civil". (STJ-Corte Especial, ED no REsp 437.380, Rel. Min. Menezes Direito, j. 20.04.05, não conheceram, v.u., DJU 23.05.05, p 119, apud Theotonio Negrão, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 41ª ed., São Paulo, Saraiva, pág. 742). Assim, os embargos declaratórios, mesmo com fim de prequestionamento, devem observar os limites traçados no art. 1022, incisos I, II e III do CPC, tendo por escopo suprir omissões, aclarar obscuridades e desfazer contradições, além de corrigir o erro material observável in ictu oculi. Não é o caso dos autos, pois que não existe qualquer vício a ser declarado. Ainda, no que concerne ao prequestionamento dos dispositivos legais, é remansoso o entendimento de que a decisão judicial deve

fundamentalmente solucionar a questão controvertida, sendo despcienda a menção expressa aos dispositivos legais (RSTJ 157/31 e 148/247 AI nº 169.073- SP-AgRg, 1ª Turma, v.u. rel. Min. José Delgado e RE nº 128.519-2-DF, Pleno, rel. Min. Marco Aurélio).

Por fim, bate-se o embargante pela reformulação do entendimento externado no v. acórdão, o que demonstra, nesse ponto, a infringência dos embargos ora opostos.

E “a função judicial é prática, só lhe importando as teses discutidas no processo enquanto necessárias ao julgamento da causa” (STJ, Resp. 15.450-São Paulo, j. 1º/4/96, DJU 6/5/96, pág. 14.399, v.u., rejeitaram os embargos de declaração).

Assim, os embargos declaratórios, mesmo com fim de prequestionamento, devem observar os lindes traçados no artigo 1.022, do Código de Processo Civil de 2015, tendo por escopo suprir omissões, aclarar obscuridades e desfazer contradições.

Destarte, decidida a controvérsia trazida nos limites do pedido, ainda que por fundamentos legais e jurídicos diversos daqueles trazidos pelo embargante, não há que se falar em omissão, obscuridade ou contradição, demonstrando, os declaratórios, mero inconformismo com o desfecho dado à causa, não sendo essa via recursal adequada para externá-lo.

Nada a declarar-se portanto.

Fica o embargante advertido de que a reiteração do recurso sob o mesmo fundamento poderá ensejar a aplicação das penalidades processuais cabíveis, nos termos do art. 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **REJEITAM-SE** os embargos.

ACHILE ALESINA

Relator