



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309332

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1010617-24.2023.8.26.0704/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes BAIRRO GOLF 2C SPE LTDA. e EKKO REALTY LTDA, são embargados GABRIEL PEREIRA DOS SANTOS CARVALHO, GABRIELA HERRMANN BRANCO CARVALHO e EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1010617-24.2023.8.26.0704/50000
Comarca de São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional de Butantã)
Juíza: Mônica de Cássia Thomaz Perez Reis Lobo
Embargantes: Bairro Golf 2c Spe Ltda., Ekko Realty Ltda. e Ekko
Group Incorporações e Participações S/A
Embargados: Gabriel Pereira dos Santos Carvalho e Gabriela Herrmann
Branco Carvalho

Voto nº 7.839

EMENTA

Embargos de declaração – Objetivo de obter pronunciamento acerca de temas já examinados no julgamento da apelação – Impossibilidade – Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material – Não acolhimento – Prequestionamento que não justifica a interposição do recurso – Rejeitados os embargos.

Insatisfeitas com o desprovimento de seu recurso de apelação (fls.), as apelantes promovem embargos de declaração alegando a existência de omissão em relação à impossibilidade de devolução da comissão de corretagem, e à ausência de responsabilidade solidária entre a promitente vendedora e a corretora, a qual não se encontra no polo passivo, bem como entre a promitente vendedora e as demais demandadas. Pleiteiam o pronunciamento específico sobre os artigos 265 e 725 do Código Civil, e artigo 489, § 1º, II e IV, do Código de Processo Civil, para fins de prequestionamento.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Os embargos de declaração agora examinados não objetivam eliminar qualquer omissão, obscuridade, contradição ou

erro material do Acórdão.

Querem as embargantes, na verdade, tentar fazer com que a Câmara, a partir de nova leitura de argumentos utilizados anteriormente, mude a interpretação que já firmou acerca de todos os fenômenos jurídicos relevantes para o julgamento da causa, dentre os quais a impossibilidade de retenção da comissão de corretagem:

Tratando-se de culpa exclusiva da incorporadora, não é cabível nenhum tipo de retenção de valores, como previsto no artigo 43-A da Lei do Distrato. Além disso, a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado somente tem cabimento na hipótese de rescisão por culpa do comprador, situação diversa do caso examinado (STJ, Resp 1.740.911/DF) – destaque não constou no original (fls. 647).

No tocante à responsabilidade solidária, por outro lado, a matéria não foi abordada no recurso de apelação (fls. 506/522). O recurso versou somente sobre a falta de interesse de agir dos autores, a ausência de responsabilidade por culpa exclusiva de terceiro, a necessidade de retenção da comissão de corretagem por ser destinada aos corretores, e a necessidade de fixação do trânsito em julgado como termo inicial dos juros de mora, matérias que foram integralmente e expressamente abordadas.

Logo, não era possível a sua análise no Acórdão, sendo certo que o recurso de apelação devolve ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada (art. 1.013 do CPC). Assim, não há omissão.

A insurgência contra o resultado do julgamento é hipótese que não pode ser alcançada por meio de recurso com a natureza deste (art. 1.022 do CPC).

Quanto ao prequestionamento, *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...* (art. 1.025 do CPC).

Posto isso, **rejeito** os embargos de declaração.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator