



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310677

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001720-15.2024.8.26.0011/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA e SC3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., é embargado CAIO CESAR RODRIGUES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO AYROSA

Relator

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Nº 1001720-15.2024.8.26.0011/50000

Embargantes: S01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
e outros

Embargado: CAIO CESAR RODRIGUES DA SILVA

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros

V O T O Nº 55.173

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE - INEXISTÊNCIA - REJEIÇÃO. *Inexistindo na decisão recorrida quaisquer das hipóteses a que alude o art. 1.022 do CPC, de rigor a sua rejeição.*

CAIO CESAR RODRIGUES DA SILVA propôs ação de rescisão contratual com indenização por perdas e danos, e pedido cautelar antecedente frente à **S01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA, E SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Pela r. sentença de fls. 387/393, o MM. Juiz *a quo* julgou parcialmente procedente a ação.

Inconformadas, recorreram as partes rés. Esta C. Câmara, nos termos do Acórdão de fls. 446/454, negou provimento ao recurso, por votação unânime.

Vem agora as rés apelantes oferecer embargos declaratórios, entendendo haver omissão e contradição no citado acórdão, e para fins de prequestionamento. Alegam que: o entendimento de que a rescisão se deu por culpa das rés, ora embargantes, não merece prosperar, uma vez que os prazos foram estimados de forma clara e inteligíveis, sendo certo que não há como se falar em mora ou mesmo inadimplência por parte da Construtora embargante; a legislação civilista, mais especificamente em seu art. 725 do CC/02, traz entendimento expresso quanto a remuneração devida ao corretor; o entendimento expresso no julgado também contraria a aplicação dos Temas Repetitivos 938 e 960 do STJ, firmados em razão dos julgamentos dos Recursos Especiais nº 1.599.511/SP E 1.601.149/RS; o E. Tribunal de Justiça de São Paulo pacificou entendimento no sentido de reconhecer a regularidade e legalidade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a

responsabilidade pelo pagamento da corretagem, ainda que tenha havido posterior resilição do contrato principal; os prazos foram estimados de forma clara e inteligíveis, sendo certo, que este poderia ser prorrogado até janeiro/2025, não havendo como se falar em mora ou mesmo inadimplência por parte da Construtora embargante, na data do pedido de rescisão contratual.

É O RELATÓRIO.

De rigor a rejeição dos embargos de declaração, pois não há quaisquer das hipóteses elencadas no art. 1.022 do CPC. O Acórdão traz, *quantum satis*, os motivos ensejadores da conclusão ali contida, qual seja, ficou “*comprovado nos autos que, mesmo que a ação tenha sido distribuída antes do fim do prazo de entrega, este certamente não seria cumprido, mesmo com o prazo de tolerância*”.

E no tocante à comissão de corretagem, não se trata de devolução da comissão em si, mas de valor equivalente em forma de indenização, para que as partes voltem ao estado anterior a realização do contrato.

Como bem constou do julgado:

“Estabelecido o prazo de tolerância admitido, não há falar em caso fortuito a fim de justificar o atraso na entrega da unidade.

“Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”.

Incidem, portanto, as regras e princípios da legislação consumerista, sendo possível a rescisão contratual com a devolução das quantias pagas de forma integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, consoante entendimento da Súmula 543 do C. STJ.

Assim, comprovado o atraso na obra além do prazo de tolerância, pertinente a rescisão do contrato por culpa da ré.”

“De fato, a obrigação de pagamento de comissão de corretagem é do promitente vendedor, conforme disposto no art. 490 do

Código Civil, permitindo-se o alcance pelo comprador quando comprovada estipulação em sentido contrário, e desde que caracterizada a atuação do corretor de modo autônomo e com exclusividade, legitimando a cobrança do valor ajustado.

Entretanto, deve ser observada a situação peculiar do caso em questão, pois apesar da parte apelante alegar o conhecimento e a pactuação do pagamento da comissão de corretagem pela parte autora, compradora, deve ser observado que a rescisão do contrato ocorreu por sua culpa, que causou o atraso injustificado das obras do empreendimento.

Assim, para que haja o retorno das partes *ao status quo ante*, de rigor que seja a ré condenada ao pagamento do valor da comissão de corretagem aos autores, a título de indenização pelos danos materiais suportados, não podendo ser descontado este valor do total a ser devolvido.”

No mais, mister ressaltar que não é necessário o expresse pronunciamento sobre todos os pontos alegados nas razões invocadas pelas partes, sendo injustificável a propositura do presente recurso com o objetivo de atribuir efeito infringente aos embargos.

O mero inconformismo quanto ao resultado do julgamento não autoriza o manejo de embargos declaratórios, cumprindo ao julgador apreciar o tema de acordo com o que reputar atinente à lide.

Portanto, expressando o acórdão embargado claramente a convicção da Turma Julgadora, descabe a pretensão de reexame da matéria já decidida e, sendo patente o intuito meramente protelatório do presente recurso, poderia a embargante enquadrar-se no disposto no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, penalidade da qual fica nesta ocasião apenas advertida.

Posto isto, rejeito os presentes embargos.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator