



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000314890**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1021360-31.2024.8.26.0002/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA, é embargada ISABEL CRISTINA REIS DA SILVA DUARTE (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), SÁ DUARTE E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**CARMEN LUCIA DA SILVA**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1021360-31.2024.8.26.0002/50000**

EMBARGANTE: SPE EMPREENDIMENTO CASA PRÓPRIA 027 LTDA

EMBARGADA: ISABEL CRISTINA REIS DA SILVA DUARTE (JUSTIÇA GRATUITA)

**VOTO Nº 27.124**

EMENTA: DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATOS. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento parcial ao recurso, reformando em parte a sentença. A embargante alega contradição na decisão quanto à taxa de corretagem, afirmando que os honorários de corretagem de 6% estariam incluídos no valor total do contrato, conforme art. 722 do Código Civil.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se há contradição no acórdão quanto à inclusão da comissão de corretagem no valor total do contrato.

III. Razões de Decidir 3. Os embargos de declaração são cabíveis para esclarecer pontos obscuros, contradições, omissões ou erros materiais, conforme o artigo 1.022 do CPC. 4. A Turma Julgadora já se manifestou sobre a comissão de corretagem, destacando que a cláusula contratual não esclareceu devidamente o valor a ser pago, não havendo omissão ou contradição no julgado.

IV. Dispositivo e Tese 5. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: 1. Validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que informado o preço total da aquisição, com destaque do valor da comissão.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 722

Código de Processo Civil, arts. 1.022, 1.026, § 2º

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp repetitivo, Tema 938

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. Acórdão de fls. 676/687, que deu provimento parcial ao recurso, para reformar em parte a r. sentença impugnada.

A embargante sustenta que há contradição no v. *decisum* em relação à taxa de corretagem, pois deixou de contemplar corretamente o contrato firmado entre as partes. Afirma que, às fls. 110-111, consta que os honorários referentes aos serviços e intermediação imobiliária (corretagem) de 6% (seis por cento) estariam inclusos no valor total do contrato. Destaca que, conforme determinação do art. 722 do Código Civil, é devida a remuneração da prestação de serviço de corretagem, sendo que a retenção do percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor pago não cobre a comissão do corretor. Por tais motivos, opõe os presentes embargos.

### **É o relatório.**

Dispensar a intimação da parte contrária porque o julgamento dos presentes embargos não lhe trará prejuízo processual e prestigiará os princípios da celeridade, economicidade e duração razoável do processo.

Os embargos de declaração são cabíveis quando houver na decisão embargada pontos obscuros ou contradição, nos casos de omissão ou erro material (incisos I, II e III do artigo 1.022 do Código de Processo Civil).

Os termos da irresignação da parte embargante evidenciam que, em verdade, pretende pura e simplesmente, e por via imprópria, rediscutir a matéria que já foi devidamente apreciada por este Tribunal de Justiça.

Ao contrário do afirmado, a Turma Julgadora, de forma clara e objetiva, manifestou-se expressamente a respeito dos

motivos pelos quais afastou a pretensão de retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, valendo destacar (fls. 686/687):

*“No que diz respeito à comissão de corretagem, a cláusula que prevê sua cobrança nos negócios imobiliários, sob o regime da incorporação, só terá validade se previamente informado o consumidor do preço total do valor de compra da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

*Confira-se:*

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DOCONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AOCONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. (...) I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. (Tema 938 do C. STJ).*

*No caso, analisando a cláusula 53<sup>a</sup> “Despesas de Corretagem” do contrato (fls. 55) é possível verificar que a cobrança e o valor a ser pago a título de comissão de corretagem não foram devidamente esclarecidos para a adquirente.*

*A mencionada cláusula é genérica,*

*sem qualquer indicação do montante a ser pago a este título.*

*Anote-se que nem na cláusula contratual I.5 “Forma de Pagamento” (fls. 35) há indicação do valor a ser pago pela comissão de corretagem.*

*Assim, não há que se falar na retenção pela ré dos valores pagos a este título.” (grifo nosso)*

Não há, pois, omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado. Nenhum fundamento de fato ou de direito deixou de ser apreciado pela Turma Julgadora. É nítido o caráter infringente dos presentes embargos.

Resta evidente, portanto, que o inconformismo da embargante se refere a mera discordância com o que ficou decidido pelo Órgão Colegiado desta 33ª Câmara de Direito Privado, não sendo o caso de alterar o resultado do v. Acórdão embargado.

Adverte-se que a nova oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, com base na fundamentação jurídica acima exposta.

**CARMEN LÚCIA DA SILVA**  
**Relatora**