



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319879

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2251207-83.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Vinhedo, em que são embargantes EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALTINO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE, é embargado NALU TACINI FERACIOLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: VINHEDO
EMBARGANTES: EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES
LTDA E OUTRO
EMBARGADO: NALU TACINI FERACIOLI

VOTO N.º 26.995

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL. Decisão que fundamentou suficientemente as razões que levaram ao deferimento do pedido de antecipação da tutela recursal. Nítido caráter infringente. Discordância em relação a temas já decididos. Prequestionamento ficto. Possibilidade (art. 1.025 do CPC). EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Vistos.

Cuidam-se de embargos de declaração opostos contra a decisão de fls. 30/35 que deferiu o pedido de antecipação da tutela recursal.

Alega a parte embargante que “o contrato de corretagem não foi objeto de distrato, visto conter cláusula específica de que este negócio não é afetado por desistência de qualquer das partes, já que o resultado exigido pela natureza da obrigação (corretagem) foi atingido”; o “Contrato de Corretagem Imobiliária” é claro que foram devidamente prestadas as informações necessárias no que tange aos valores da comissão e a destinação da verba, tendo o STJ, por meio de seu Tema 938, pronunciando-se sobre a validade da cláusula em questão.” Argumenta que houve omissão “com relação à afirmação de que a comissão de corretagem abrangeu o valor total da transação de substituição dos imóveis realizada entre as partes, de modo que, ao assim entender, partiu de premissa equivocada e acabou por deferir a antecipação da tutela recursal, motivo pelo qual se faz necessária a oposição dos presentes embargos para sanar a omissão apontada.”

É O RELATÓRIO.

Conforme preconiza o art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), os embargos declaratórios se prestam ao esclarecimento de obscuridade ou eliminação de contradição (inciso I); à supressão de omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria o magistrado se pronunciar de ofício ou a requerimento (inciso II); e, consagrando construção pretoriana integrativa desenvolvida durante a vigência da Lei 5.869/1973, à correção de erro material (inciso III).

Sua pretensão não encontra amparo no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil. Todas as razões apresentadas para sustentação do recurso foram analisadas e resolvidas, podendo se afirmar, com a devida vênia, que os termos da decisão embargada são claros, inequívocos, nada restando a ser declarado.

A contrariedade da parte embargante se refere às razões de decidir, e não ao texto do acórdão, pois constaram todos os fundamentos que levaram que levaram ao deferimento do pedido de efeito suspensivo à apelação.

A fim de evitar reiteração improdutiva das razões claramente expostas, oportuno reproduzir os trechos do julgado que se referem à insurgência da parte embargante:

(...)

Dispõe o artigo 1.012, do CPC:

§ 1º Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após a sua publicação a sentença que:

I - homologa divisão ou demarcação de terras;

II - condena a pagar alimentos;

III - extingue sem resolução do mérito ou julga improcedentes os embargos do executado;

IV - julga procedente o pedido de instituição de arbitragem;

V - confirma, concede ou revoga tutela provisória;

VI - decreta a interdição.

§ 2º Nos casos do § 1º, o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença.

§ 3º O pedido de concessão de efeito suspensivo nas hipóteses do § 1º poderá ser formulado por requerimento dirigido ao:

I - tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame preventivo para julgá-la;

II - relator, se já distribuída a apelação.

§ 4º Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se o apelante demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação.

Aplica-se, ao caso, o § 4º do referido artigo, em face da probabilidade do direito e do perigo de dano.

A probabilidade do direito é aferida, uma vez que a rescisão do contrato se deu em razão do atraso na entrega da obra, sendo certo que, em tais hipótese, diante do não cumprimento da obrigação na sua forma esperada e em razão do desinteresse da promitente compradora, pautado em culpa da parte ré, deve esta indenizar integralmente a autora, de modo que a restituição é devida integralmente, sem qualquer retenção por parte da devedora e deve abranger o equivalente pago a título de corretagem.

O fundamento contido na r. sentença para impedir a restituição à autora do valor da comissão de corretagem não foi suscitado na contestação (fls. 338/36), ou seja, não foi negado, pelas rés, que se verificou uma substituição de imóveis entre as partes, mantendo-se todo o crédito até então pago, razão pela qual a comissão de corretagem abrangeu toda a transação entre as partes em que houve a substituição dos imóveis.

A ilicitude por parte da construtora que ensejou a rescisão do contrato por descumprimento abrange toda a negociação por meio da qual a consumidora pretendia adquirir o imóvel, independentemente do momento negocial em que foi pactuada a corretagem.

Nesse contexto, presentes os requisitos legais para a concessão do efeito suspensivo à sentença (artigo 1.012, § 4º, do CPC), mantém-se o deferimento da antecipação da tutela recursal, a fim de manter a tutela antecipada anteriormente deferida também em relação à comissão de corretagem, ou seja, para suspensão da cobrança e para que a parte ré se abstenha de inserir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito.

Em face da comprovação do descumprimento da medida por parte da ré, fixa-se o prazo de 48 horas para que a ré retire o nome da autora do órgão de negativação, sob multa de R\$100,00 por dia de descumprimento até o limite, por ora, de R\$ 20.000,00.

(...)

Na verdade, o que a parte embargante deseja é a reforma do julgado, possuindo, os presentes embargos de declaração, nítido caráter infringente.

No mais, desnecessária é a menção expressa aos textos de lei em que se baseia o acórdão embargado.

Para fins de interposição de recursos aos tribunais superiores, a violação à determinada norma legal ou dissídio sobre sua interpretação não requer, necessariamente, que tal dispositivo tenha sido expressamente mencionado no acórdão do tribunal de origem.

A decisão deve conter fundamento jurídico e não, obrigatoriamente, fundamentação legal, pois o STJ, bem como o STF, tem admitido o prequestionamento implícito (AgRg no AREsp 488792/RJ, Rel. Min. ROGERIO SCHIETTI CRUZ, DJe 10/03/2015).

Basta que a matéria seja examinada, apontados os fundamentos adequados, o que se mostra coerente e lógico, a fim de que o recurso cumpra seu objetivo.

Ademais, conforme estabelece o art. 1.025 do NCPC, “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, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta forma, ainda que os aclaratórios sejam rejeitados, não se retira da parte a possibilidade de interposição de recursos aos tribunais superiores, pois o mencionado dispositivo legal consagra o que a doutrina e a jurisprudência intitularam de “prequestionamento ficto”.

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos de declaração.**

ALFREDO ATTÍE
Relator