



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000325632**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1031814-84.2022.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante EDER DOUGLAS FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MAX NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**VITO GUGLIELMI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

## VOTO Nº 65.003

### EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1031814-84.2022.8.26.0602/50000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI  
EMBARGANTE : EDER DOUGLAS FERREIRA DOS SANTOS (Justiça Gratuita)  
EMBARGADOS : AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E  
OUTRO  
COMARCA : SOROCABA – 1ª VARA CÍVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DO ART. 1022 DO CPC. A INTEGRALIDADE DA MATÉRIA CONTROVERTIDA FOI APRECIADA MEDIANTE FUNDAMENTO ADEQUADO E SUFICIENTE. PREQUESTIONAMENTO COM ÚNICO FIM DE PREQUESTIONAR A MATÉRIA. INADMISSIBILIDADE. CARÁTER MANIFESTAMENTE PROTETATÓRIO E INFRINGENTE. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos ao acórdão de fls. 282/293, o qual deram parcial provimento ao recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas com pedido liminar e indenização por danos materiais ajuizada por Eder Douglas Ferreira dos Santos em face de Amary Empreendimentos Imobiliários Ltda e Max Norte Empreendimentos e Participações Ltda.

O embargante opõe embargos de declaração apontando que *“a restituição dos valores deve abranger inclusive a comissão de corretagem, pois não se está aqui a discutir a sua legalidade, mas sim a situação específica do caso em tela, em que foi reconhecido o atraso na entrega.”*. Aduz que *“a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não autoriza que haja retenção da comissão de corretagem quando a culpa pelo desfazimento do contrato se dá pela*

empresa” e que “a comissão de corretagem deve ser integralmente restituída ao Embargante, conforme REsp nº 1820330 / SP e jurisprudência.”. Manifesta que o único o intuito destes embargos de declaração é de prequestionar a matéria.

**É o relatório.**

2. Conheço dos embargos, porque tempestivos.

Aos embargos apresentados, nego provimento, pois nenhuma omissão, contradição ou obscuridade aponta ou padece a decisão embargada.

Como se colhe do teor do aresto, acham-se ali bem explicitados os motivos e fundamentos pelos quais se entendeu pela parcial confirmação da r. sentença guerreada – em resumo, entendeu que a r. sentença merece pontual reforma, apenas quanto à corretagem (cláusula 5 - fl. 42), de responsabilidade do demandante e cujo valor fora destacado do preço do imóvel, que deve ser retido pelas requeridas.

Ademais, a jurisprudência é pacífica no sentido de que a interposição de embargos declaratórios com o fim único de prequestionamento, especialmente nos casos em que a matéria não foi arguida nas razões do recurso, revela-se de caráter manifestamente protelatório e infringente, o que não se admite.

Como igualmente já se decidiu:

***“Processual Civil – Embargos declaratórios – Recurso especial – Admissibilidade – Pquestionamento: Conceito e Configuração – Pquestionamento implícito. 1. Configura-se o pquestionamento quando a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, não bastando a simples menção a tais dispositivos. 2. Surgindo violação à norma federal durante o julgamento pelo Tribunal ou não tendo este se manifestado sobre as***

*questões suscitadas, é imprescindível o prequestionamento da matéria, através de embargos de declaração, que não serão considerados protelatórios, conforme Súmula 98/STJ. Entretanto, se o Tribunal restar silente, no recurso especial deve-se alegar violação ao art. 535 do CPC. 3. O prequestionamento implícito é admitido, desde que a tese defendida no especial tenha sido efetivamente apreciada no Tribunal recorrido à luz da legislação federal indicada. 4. Tese em torno do dispositivo legal apontado como violado no especial não prequestionada no voto recorrido. 5. Embargos de declaração rejeitados”* (STJ – Edcl no Resp. n. 610702/RS – 2ª T – Rel. Min. Eliana Calmon – j. 07.10.2004).

*“A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é firme no entendimento de que deve a parte vincular a interposição do recurso especial à violação do artigo 535 do CPC quando, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, o tribunal 'a quo' persiste em não decidir questões que lhe foram submetidas a julgamento, por força do princípio 'tantum devolutum quantum appellatum' ou, ainda, quando persista desconhecendo obscuridade ou contradição argüidas como existentes no 'decisum'. Decidida a questão suscitada, não há falar em violação do art. 535 do CPC, à ausência de omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida ou dirimida, eis que os embargos de declaração não se destinam ao prequestionamento explícito”* (STJ – Resp. n. 668691/RS - 6ª T – Rel. Min. Hamilton Carvalhido – j. 07.10.2004).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nada, portanto, está a recomendar qualquer alteração.

3. Nestes termos, rejeitam-se os embargos de declaração.

**Vito Guglielmi**

Relator