



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001148-41.2023.8.26.0481/50000, da Comarca de Presidente Epitácio, em que são embargantes CELSO LOPES FERREIRA e ÂNGELA MÔNICA LOPES FERREIRA, são embargados BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.734

EDCL. N.º: 1001148-41.2023.8.26.0481/50000

COMARCA: PRESIDENTE EPITÁCIO

ORIGEM: 2.ª VARA

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: CAROLINA E. DE OLIVEIRA SACCHI MOLINA

EBGTES: ÂNGELA MÔNICA LOPES FERREIRA e CELSO LOPES FERREIRA

EBGDOS.: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTROS

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PRESQUESTIONAMENTO. Embargos declaratórios opostos exclusivamente para fins de prequestionamento. Ausência de indicação objetiva de omissão, obscuridade ou contradição. Não caracterização de nenhuma das hipóteses previstas na legislação processual civil. Prequestionamento. Desnecessário ao julgador mencionar expressamente todos os dispositivos legais ventilados pelas partes.

EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão de fls. 577/594 que teria incorrido em omissão ao deixar de se manifestar sobre a legalidade da retenção da comissão de corretagem no valor de R\$ 14.150,94, o que, somado à cláusula penal de R\$ 8.206,70, representa o perdimento de 54% do montante total pago pelos autores-embargantes (R\$ 41.033,52).

Sustentam os embargantes que tal retenção afronta os arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, além de contrariar entendimento

pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, que fixa em 25% o limite máximo para retenções em casos de rescisão contratual, incluídas nesse percentual as despesas com corretagem. Requerem, assim, o acolhimento dos embargos, por serem tempestivos e fundamentados, a fim de sanar a omissão apontada, afastando-se a possibilidade de retenção da comissão de corretagem.

Recurso tempestivo e processado, respondido às fls. 06/08, fls. 10/12 e fls. 14/16.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, pontua-se ser desnecessária, no caso em tela, a intimação da embargada para apresentação de contraminuta, nos termos do artigo 1.023, §2º, do Código de Processo Civil.

Não oferta a embargante nenhum vício à decisão colegiada que negou provimento ao seu recurso.

As razões expostas não enfrentam os fundamentos da decisão guerreada.

Nos embargos de declaração, a função dos tribunais é solucionar questões relativas à existência de obscuridade, contradição ou omissão eventualmente existentes no venerando acórdão recorrido.

A questão da corretagem foi devidamente enfrentada conforme excerto da decisão a seguir transcrito (fls. 589/590):

“Em que pese tenham os Autores assinado a Cédula de Crédito Bancário junto à BMP Money Plus (fls. 39/44), não providenciou a Ré a juntada ao processo da cópia da matrícula em que averbada a compra e venda, compacto de alienação fiduciária, como devido.

Ao contrário, confessou, em sua contestação e neste recurso de apelação, que o registro fora feito, tão somente, com relação ao contrato, portanto, que não pode incidir a lei específica. Tocante à pretendida restituição da comissão de corretagem, pelos Autores, necessário reprisar que essa matéria já se encontra pacificada no âmbito do Superior

Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo.

Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE

UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇOTOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICOIMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE

DA COBRANÇA 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO” (REsp nº 1.599.511/SP, 2ª Seção, relator o Ministro PAULO DE TARSOSANSEVERINO, j. em 24/08/2016, DJe: 06/09/2016 nosso o sublinhado).

Conforme o julgado acima, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel.

Nesse sentido, necessário que o contrato indicasse de forma clara a responsabilidade do comprador por este ônus, condição no caso atendida pela

Ré, uma vez que o contrato, fls. 35 (cláusula 5.1) e fls. 36 (cláusula 3), claramente dispôs a respeito da comissão de corretagem.

Além disso, não se concluiu pela existência de qualquer irregularidade na contratação e, portanto, em sua intermediação.

Indevida, portanto, a pretendida restituição a esse título. Não obstante, de rigor a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso em análise, pois nítida a relação de

consumo a envolver as partes, como acima referido”.

O que claramente aqui se pretende é o efeito modificativo do julgado, para nova análise de questões expressamente enfrentadas, a tornar claro o caráter infringente desses embargos.

Todas as questões relevantes para a solução da demanda foram consideradas. Outro deveria ser o recurso formulado, diante da discordância quanto ao resultado do julgamento e das razões que o fundamentam.

Há falta da exposição dos fatos e dos fundamentos que justificariam a oposição dos embargos.

O recurso não supera o exame dos requisitos de admissibilidade.

Deve, pois, ser rejeitado.

Também não prospera o uso de embargos de declaração para fins de prequestionamento de questões federais ou constitucionais como meio de viabilizar recurso especial ou extraordinário.

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FINS INFRINGENTES. PREQUESTIONAMENTO. Inadmissibilidade. Não merece acolhimento o recurso cujo objetivo é a modificação da decisão expressada no acórdão. Embargos rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2183320-53.2022.8.26.0000; Relator James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 06/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO APELAÇÃO GUARDA ALIMENTOS DECISÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO EXISTÊNCIA DE SUPOSTA OMISSÃO NO JULGADO- NÃO OCORRÊNCIA - TENTATIVA DE REAPRECIÇÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA IMPOSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL PREQUESTIONAMENTO DESNECESSIDADE BASTA A SIMPLES ALUSÃO AOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO SEM EFEITO INFRINGENTE EMBARGOS REJEITADOS”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1047611-10.2016.8.26.0506;

Relator Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Parte embargante que pretende o reexame da matéria julgada - Impossibilidade - Embargos que se destinam a esclarecer obscuridade ou a eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material - Inexistência das hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil - Embargos de declaração rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1069424-16.2017.8.26.0100; Relator J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2022; Data de Registro: 03/10/2022).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - Efeito modificativo que somente pode se dar como consequência do suprimimento da omissão, aclaramento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado estranho à função integrativa dos embargos Prequestionamento Desnecessidade de mencionar artigos de lei a cada ponto do julgado Julgador que não está adstrito enfrentar a integralidade dos artigos citados - Segundos Embargos de Declaração rejeitados”. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0875485-04.1999.8.26.0100; Relator Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022).

Assim, a matéria tratada no recurso recebeu pontual exame, não apresentando nenhum dos vícios do art. 1022 do CPC.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, sendo desnecessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Por fim, no caso em tela, a simples leitura do v. julgado demonstra à inexistência de contradição, obscuridade ou omissão, restando patente a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessidade que qualquer declaração.

Pelo exposto, **REJEITO** os embargos de declaração opostos.

COELHO MENDES
Relator