



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357214

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1007515-46.2022.8.26.0019/50000, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que são embargantes DAIANE DUARTE DALVAGE REGO e CLEITON DE SOUSA REGO, é embargado ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 1007515-46.2022.8.26.0019/50000

EMBARGANTE: CLEITON DE SOUSA REGO E OUTRO

EMBARGADO: ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VOTO Nº 7264

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO REJEITADO.

I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos por Cleiton de Souza Rego e outro contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação em ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. A parte embargante alega omissão quanto à exclusão da comissão de corretagem da base de cálculo da devolução de valores.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da existência de omissão no acórdão quanto à exclusão da comissão de corretagem do montante a ser devolvido. III. Razões de Decidir: O acórdão é claro ao afirmar que a comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor, não integra o montante a ser retido ou devolvido. Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, sendo os embargos de declaração via inadequada para rediscutir o mérito da decisão. IV. Dispositivo e Tese: Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. A comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor, não integra o montante a ser retido ou devolvido. 2. O acórdão é claro e não carece de reforma ou esclarecimentos adicionais.”. (v. 7264)

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **CLEITON DE SOUZA REGO E OUTRO**, em face do V. Acórdão de fls. 209/218, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo ora embargante, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

““DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES.

RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Trata-se de ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos cumulada com tutela de urgência. A sentença de primeira instância declarou rescindido o compromisso de venda e compra, determinando a restituição de 80% dos valores pagos, com retenção de 20% e sem devolução da comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor. A parte autora interpôs apelação pleiteando que a exclusão da comissão de corretagem da retenção seja expressamente consignada na parte dispositiva. II. Questão em Discussão: Discute-se a necessidade de esclarecimento expresse, na parte dispositiva da sentença, quanto à exclusão da comissão de corretagem do montante a ser retido ou devolvido. III. Razões de Decidir: A sentença é clara ao determinar que a comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor, não compõe o montante retido ou devolvido, conforme o também reconhecido pela parte apelada em suas contrarrazões. Não há qualquer obscuridade, omissão ou contradição na decisão que justifique a reforma ou complementação requerida pela parte apelante. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor, não integra o montante a ser retido ou devolvido em casos de rescisão contratual. 2. A sentença recorrida é clara e não carece de reforma ou de esclarecimentos adicionais. Embora o recurso tenha sido desprovido, não se aplica o § 11 do art. 85 do CPC, pois a sentença não condenou a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios." (v. 6092)

A parte embargante sustenta a existência de omissão no v. acórdão, ao argumento de que não teria sido analisada, de forma expressa, a tese central por ela defendida, qual seja, a exclusão da comissão de corretagem da base de cálculo da devolução de valores, no montante de R\$ 89.882,07, conforme demonstrado por meio da planilha de fls. 106/108 e do contrato acostado às fls. 6. Alega, ainda, que a decisão deixou de se manifestar sobre a natureza autônoma dos pagamentos efetuados, em afronta ao disposto no artigo 489, §1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, requer o conhecimento e provimento dos presentes embargos de declaração, a fim de sanar omissão quanto à exclusão da comissão de corretagem do valor de R\$ 89.882,07, conforme comprovado nos autos, com a devida retificação do acórdão para afastar qualquer interpretação equivocada na fase de cumprimento da decisão.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso

É o breve relatório.

Recebo os embargos, por tempestivos. No mérito, contudo, rejeito-os, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que não se verifica a existência de omissão.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, “o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material” (In Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).

Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, bem como incorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, cenário que apenas revela a inconformidade decorrente do desacolhimento do recurso anteriormente interposto. Cediço que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. A embargante, todavia, pugna o acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite, sempre com a devida vênia.

Vale dizer que o acórdão embargado é claro no sentido de que “(...) A pretensão da parte autora, ora apelante, não encontra amparo. Conforme registrado nas contrarrazões apresentadas pela parte requerida, ora apelada (fls. 192/193), **restou expressamente consignado que os valores pagos**

diretamente ao corretor, a título de comissão de corretagem, não integram o montante a ser incluído na base de cálculo para devolução aos apelantes:“(...) Assim, resta patente que a comissão de corretagem, paga diretamente ao corretor, não ser passível de devolução ao Apelante, não fará parte dos valores a serem descontados pela Apelada, não havendo pois que se falar em duplicidade. Os valores foram pagos diretamente ao corretor de imóveis e assim sendo, não sendo passível de devolução conforme a r. sentença não fará parte de desconto nos cálculos na fase de cumprimento de sentença, no caso da Apelante não os lançar para devolução. Ante o exposto, requer de Vossas Excelências seja mantida a r. sentença prolatada, vez que correta, sendo clara no sentido de que a comissão de corretagem, já paga aos corretores, não passível de devolução, não sendo obviamente lançada nos cálculos dos descontos dos valores a serem restituídos, o que se requer por ser da mais lúdima e inteira. (...)”. (grifo nosso) Ademais, a r. sentença, em sua fundamentação, de forma expressa, consignou (fl. 168): “(…) A base de cálculo a ser utilizada deverá ser aquela indicada pela parte ré na p. 90 (R\$ 89.882,07), posto cuidar-se de valor incontroverso. (...)”. (grifo nosso) Portanto, a sentença atacada já está suficientemente clara quanto à exclusão da comissão de corretagem do montante a ser retido ou devolvido, observando a natureza jurídica das parcelas e o que foi estipulado entre as partes. Ademais, a própria parte apelada reconheceu que tais valores não serão objeto de retenção e não integrarão os cálculos futuros, o que corrobora a ausência de necessidade de reforma ou esclarecimento adicional na sentença. Diante disso, conclui-se que não há qualquer obscuridade, contradição ou omissão na sentença recorrida que justifique a modificação pleiteada pela parte apelante, sendo o caso de rejeitar a tese por ausência de fundamento jurídico e de prejuízo concreto.”. (grifo nosso)

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF). A propósito, no que concerne ao pré-questionamento, o art. 1025, do Diploma Processual vigente dispôs de forma clara e precisa que “consideram-se incluídos no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta feita, inexistindo qualquer omissão nos termos do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

MARIO CHIUHITE JUNIOR
Relator