



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381658

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1029628-44.2015.8.26.0114/50000, da Comarca de Campinas, em que é embargante ELDER WILLIAN FERREIRA, são embargados ACS GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e 3Z REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS 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), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 20 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1029628-44.2015.8.26.0114/50000

Embargante: Elder Willian Ferreira

Embargados: Acs Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda e 3z Realty

Empreendimento Imobiliários Ltda

Comarca: Campinas

V. 15162 c.c. 15163

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO,
CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.
PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA TESE. EFEITOS
INFRINGENTES. INADMISSIBILIDADE.
PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS REJEITADOS

Trata-se de Embargos de Declaração interpostos contra o v. Acórdão de p. 385/394, pelo qual, foi dado parcial provimento aos recursos dos embargados para: “a) afastar a condenação das rés à devolução dos valores pagos pela comissão de corretagem; b) limitar a condenação pelos lucros cessantes ao montante pleiteado pelo autor na petição inicial; c) revogar a liminar de página 150”.

Elder Willian Ferreira visa a supressão de omissão, eliminação de contradição e esclarecimento de obscuridade (ED nº /50000).

3z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda. E 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A, visam a supressão de omissão e o prequestionamento da matéria (ED nº /50001).

É a síntese do necessário.

VOTO.

Inicialmente, faço constar que, tratando-se de recursos interpostos contra a mesma decisão, os Embargos de Declaração n. /50000 e /50001 estão sendo julgados em conjunto, por questão de economia e celeridade processuais e sobretudo para evitar a prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente.

Assim, deles conheço, porquanto tempestivos, mas nego-lhes provimento, por não vislumbrar a existência de nenhuma omissão, contradição ou obscuridade que justifique a declaração pleiteada. A pretensão da parte embargante não encontra, pois, amparo no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Com efeito, inexistente omissão, contradição ou obscuridade a ser declarada, uma vez que, embora o **embargante Elder Willian Ferreira** discorde, o órgão colegiado expressou que “*o próprio autor trouxe aos autos cópia do contrato de comissão de corretagem firmado com a empresa que intermediou a venda, na mesma data da celebração do contrato de compra e venda (em 08/08/2013 p. 52 e 75/81), com destaque do valor da comissão (p. 76)*” – p. 390. Desta forma, descabida a alegação de desconhecimento do documento, que ele próprio juntou aos autos.

Da mesma forma, não há nenhuma omissão a ser declarada em relação à condenação aos lucros cessantes, uma vez que, embora as **embargantes Az Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda e 3z Realty Empreendimento Imobiliários Ltda.** discordem, o órgão colegiado expressou: “*já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: “A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido*

*de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador” (AgRg no Resp n. 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti). Esse, inclusive, é o entendimento desta Corte, que se encontra materializado na **Súmula 162**. Confira-se: “Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, **havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio**” (p. 393 – g.n.).*

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendido que, “*se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada*” (AgInt no REsp 1.584.831/CE, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, j. 14/6/2016).

Na realidade, os embargantes desejam a reforma do julgado, com reapreciação de tese, o que é inadmissível por esta via processual.

Ainda que os Embargos de Declaração tenham sido opostos para fins de **prequestionamento**, deve-se observar os limites estabelecidos pelo artigo 1.022 do CPC. Isso significa que o julgado deve conter obscuridade, contradição, omissão ou erro material, para justificar o recurso, o que não se verifica neste caso.

Há que se considerar também que, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, “*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*”. Ou seja, ainda que rejeitados os Embargos de Declaração, o Tribunal Superior poderá admitir eventual recurso a ele dirigido, se entender que há vício no Acórdão, evitando-se prejuízo à parte.

Nessas condições, **REJEITO OS EMBARGOS**, persistindo o v. Acórdão tal como está lançado.

MARIA DO CARMO HONÓRIO
Relatora