



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399193

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004034-13.2024.8.26.0405/50000, da Comarca de Osasco, em que são embargantes SC3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CRÉDITO DO BEM! - ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA, SINDONA IMÓVEIS ASSESSORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,, são embargados JULIANA DUQUE ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA) e ANTHONY DOS SANTOS MANTIA CASTELLANO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 1004034-13.2024.8.26.0405/50000

Embargantes: Sindona Imóveis Assessoria Em Negócios Imobiliários Ltda e outros

Embargados: Juliana Duque Rocha e outro

Voto nº 724

Embargos de declaração. Compromisso de compra e venda de imóvel. Alegação de omissão e contradição. Mera irresignação do embargante. Ausente a presença de quaisquer vícios. Manejo para fins de prequestionamento. Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra v. acórdão de fls. 451/460 dos autos principais, por meio do qual, por unanimidade, deu-se parcial provimento ao recurso de apelação interposto por **Juliana Duque Rocha e Anthony dos Santos Mantia Castellano** para reformar sentença de parcial procedência proferida em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel e determinar a majoração do valor a ser devolvido pelas rés ao patamar de 75%.

Sustentam as embargantes, em síntese, haver omissão e contradição no v. acórdão. Mais especificamente, apontam haver omissão no que se refere à devolução de taxas de corretagem (fl. 3) e contradição quanto ao patamar de retenção (25%) autorizado (fl. 8). Requerem o prequestionamento da matéria.

Recurso tempestivo.

Resposta (fls. 14/16) pela manutenção da decisão.

É o relatório.

Os embargos de declaração não merecem acolhimento.

Como se sabe, é cabível a oposição de embargos de declaração contra decisão judicial com objetivo de “*esclarecer obscuridade ou eliminar contradição*” “*suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento*” ou “*corrigir erro material*” (artigo 1.022, do Código de Processo Civil).

No caso, não se identifica nenhum dos vícios mencionados a ser sanado.

Com efeito, no que se refere à devolução dos valores decorrentes de comissão de corretagem, nota-se que a decisão foi favorável à pretensão das embargantes, sendo o v. acórdão claro e explícito:

“Por fim, tampouco merece acolhimento o pedido de devolução dos encargos pagos pelos compradores pela contratação de serviço de assessoria jurídica para obtenção de crédito (ver contrato - fls. 141/142), uma vez que demonstrado que o valor foi pago diretamente a parte contratada para o fim desejado (fls. 143/144).” (fl. 460 dos autos principais)

No mais, foi expressamente reconhecida, para o caso, a abusividade de cláusula contratual que prevê retenção de 50% dos valores pagos pelas rés (fl. 458 dos autos principais), sem haver nenhuma contradição na fundamentação adotada, a qual segue o entendimento consolidado desta 35ª Câmara de Direito Privado.

Portanto, o que realmente se observa é, na verdade, o inconformismo das embargantes com decisão proferida em seu desfavor, a qual, com a devida fundamentação, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela parte contrária.

Por fim, incabível a condenação da parte embargante ao pagamento de multa por litigância de má-fé, uma vez que não verificada nenhuma das condutas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do artigo 80, do Código de Processo Civil.

Sendo o que basta para o julgamento da matéria devolvida pelo recurso de apelação, não há nenhum vício a ser sanado, ficando prequestionados os dispositivos suscitados pela parte embargante, ainda que não expressamente citados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

MARRONE SAMPAIO
Relator