



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412100

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1070854-56.2024.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante AGULHA NO CELEIRO IMÓVEIS LTDA. ME, é embargado MARIA PAULA CERDEIRA CHEBL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 9247

Embargos de Declaração: 1070854-56.2024.8.26.0100/50000

Embargante: Agulha no Celeiro Imóveis Ltda Me.

Embargada: Maria Paula Cerdeira Chebl

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Não acolhimento.

Vícios que autorizam embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição e obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não decorrentes de interpretação diversa que busca outra solução para o litígio. Inteligência do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

EMBARGOS REJEITADOS.

Vistos.

Recebo, conheço, mas não acolho os embargos de declaração opostos por Agulha no Celeiro Imóveis Ltda ME. (p. 01/04).

Decurso de prazo para apresentação de contrarrazões (p. 07).

Os defeitos que autorizam embargos declaratórios (erro material, omissão, contradição ou obscuridade) devem estar contidos no próprio ato judicial e não devem ser decorrentes de interpretações diversas que poderiam levar a outra solução do litígio.

Não há omissão a ser sanada.

Constou no aresto: *“O fato de a demandante ter aproximado as partes, por meio da administração da locação residencial, por si só, não lhe garante a comissão da venda, nos termos do artigo 725 do Código Civil, “a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”, de modo que não basta a efetiva aproximação entre as partes, mas sim o resultado útil da intermediação. Aliás, a aproximação foi feita para efetivação da locação e não da venda e compra. Chama a atenção o fato de a requerida ter solicitado à autora, por mensagem eletrônica, a intenção de exclusão de cláusula do contrato de locação sobre a comissão de 6%, caso a locatária Beatriz comprasse o apartamento no futuro (p. 46), o que foi consentido pela autora. (...) A pretensão da autora de obter comissão de corretagem de R\$174.000,00, não encontra amparo no contrato, tampouco pode-se afastar do forte entendimento no sentido de que a mera aproximação proporcionada pela imobiliária ou por corretor da parte contratante não é, por si só, suficiente para exsurgir o direito à comissão de corretagem. Pensar de forma diversa, seria permitir que a casualidade em firmar um contrato de*

locação, sem a tomada de intermediação de venda futura; ou seja, sem a efetividade de esforços empregados para a venda, acarretaria enriquecimento ilícito”.

Os embargos de declaração revelam que a embargante bem compreendeu o conteúdo da decisão, mas com ela não concorda. Os embargos de declaração se prestam a sanar incompreensão ao julgado oriundo de omissão, contradição ou obscuridade. É bem verdade que de forma secundária, ao sanar a incompreensão podem ocorrer efeitos infringentes, mas apenas de forma reflexa (artigo 1024, § 4º, Código de Processo Civil).

O órgão julgador não está obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações e teses aventadas pelas partes ou dispositivos constitucionais e legais invocados, bastando que explicita os elementos utilizados na solução da controvérsia, até porque constou no acórdão que toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida foi considerada prequestionada, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

Nesse contexto, **pelo meu voto, REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

DARIO GAYOSO
Relator