



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006201-81.2023.8.26.0358/50000, da Comarca de Mirassol, em que é embargante MIRAVISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., são embargados VICTOR ANGELO BRAGA MICCOLI e GIOVANNA RIBEIRO ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMB. DEC. N° 1006201-81.2023.8.26.0358/50000

COMARCA: MIRASSOL (3ª VC)

EMBGTE: MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA EMBGDOS: VICTOR ANGELO BRAGA MICCOLI E
GIOVANNA RIBEIRO ALMEIDA

JD 1º GRAU: MARCOS TAKAOKA

VOTO N° 58.181

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E NULIDADE DE CLÁUSULAS C. C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Inconformismo da embargante em relação à retenção de percentual acima do estipulado pela r. sentença e da comissão de corretagem. Questões devidamente apreciadas. Tentativa de rediscussão. Manifestação clara de inconformismo que não se resolve por meio de embargos de declaração. Instrumento processual que tem incidência, tão só, quanto às inconsistências internas do julgamento, para o fim de completá-las, harmonizá-las, esclarecê-las ou afastar erro material. Embargos rejeitados.

São embargos de declaração opostos por **MIRAVISTA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** contra o V. Acórdão de fls. 191/197, que deu parcial provimento ao seu apelo para que a restituição dos valores pagos pelos apelados seja realizada em doze (12) parcelas.

Afirmou a embargante, em suma, que a decisão colegiada é omissa em relação ao seu pedido de retenção de dez por cento (10%) do valor

atualizado do contrato, bem como da comissão de corretagem.

É o relatório.

A redação do art. 1.022¹ do Código de Processo Civil não admite dúvidas quanto ao seu desiderato e alcance, tendo hipótese de incidência restrita, visando o acertamento de pontos que merecem uma explicitação maior do que a realizada no julgado.

Isso não implica, com certeza, admitir uma nova discussão do *thema decidendum* na sua inteireza, sob pena de emprestar-lhe efeito infringente, o que não é possível.

Nesse caso não há que se falar em omissão no Acórdão, sendo certo que essa Turma Julgadora ao analisar todos os pedidos da apelante, ora embargante, explicitou os motivos pelos quais não acolheu a pretensão de retenção de dez por cento (10%) sobre o valor do contrato e da comissão de corretagem.

Quanto ao primeiro tópico abordado, repita-se, a embargante não demonstrou a contento que a retenção da quantia equivalente a vinte e cinco por cento (25%) dos valores pagos pelos embargados é insuficiente para suprir os gastos

¹ Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III - corrigir erro material. Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que: I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento; II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º.

administrativos havidos com o negócio rescindido.

Válido anotar que o art. 32-A, II, da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), não derogou o Diploma Consumerista, apenas limitou a multa a dez por cento (10%) do valor atualizado do contrato, podendo a penalidade, por óbvio, ser fixada em patamar menor, de acordo com cada caso concreto, sob pena de se causar nítido desequilíbrio contratual, em prejuízo a compromissários compradores.

Em relação à comissão de corretagem, deixou a embargante, mais uma vez, de comprovar o desembolso de qualquer valor a esse título, conforme se responsabilizou na cláusula 8ª do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel ("*A VENDEDORA efetuará o pagamento da comissão de corretagem a corretor respectivo ato contínuo ao recebimento da entrada*"), havendo somente a comprovação de quitação de arras pelos embargados, o que indica a compra direta do lote em questão, portanto, não incide o entendimento do Superior Tribunal de Justiça do REsp 1.599.511/SP na hipótese concreta.

Por outras palavras, não se pode olvidar que a alegação de que o V. Acórdão incorreu em omissão tem caráter infringente e apenas demonstra a insatisfação da embargante quanto ao resultado do V. Acórdão, inexistindo qualquer vício que o macule.

Outrossim, em não havendo fundamento a admitir os embargos, ausência dos pressupostos

legais, a oposição, exclusivamente, para prequestionamento não é admissível.

Precedente: *"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 535 DO CPC. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS"*².

Por derradeiro, pontifique-se que o art. 1.025 do Código de Processo Civil preleciona que: *"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"*.

A manifestação clara de inconformismo com o V. Acórdão embargado não se resolve por meio de embargos de declaração, pois tal instrumento processual tem incidência, tão só, quanto às inconsistências internas do julgamento, para o fim de completá-las, harmonizá-las, esclarecê-las ou afastar erro material.

Destarte, injustificada a oposição.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR

² BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça (Primeira Seção). EDcl no REsp nº 1.092.206 - SP (2008/0220511-9) Rel. Min. Teori Albino Zavascki. J. 10/06/2009.