



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

■ **Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0007090-56.2016.8.19.0208**

Embargante: LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A. E OUTROS
Embargados: VERA LUCIA DO AMARAL VAL PASSOS E OUTRO

Relator: Des. *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. TEMA 1099 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE.

1. Diversamente do alegado pelo embargante, o acórdão embargado não apresenta omissão, obscuridade, contradição ou erro material, apenas não atende aos anseios do recorrente.

2. Omissão e contradição. Tema Repetitivo 1.173 do STJ. Ausência. Julgador que não se olvidou da matéria decidida no tema em alude. Acórdão recorrido que apontou, expressamente, a ausência de comprovação nos autos acerca da falha específica nos serviços de corretagem, participação na incorporação ou integração ao mesmo grupo econômico.

3. Quanto a prescrição, o julgado também analisou a matéria, concluindo que a hipótese não cuida de prescrição trienal, fixada no Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, mas sim o prazo de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, dado que a causa de pedir versa sobre atraso na entrega do imóvel, e não sobre abusividade da cláusula de corretagem, nos termos do Tema 1.099 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Parte embargante que pretende a modificação da conclusão do julgado através dos embargos declaratórios, o que não pode ser admitido.

5. Julgador que não está obrigado a fundamentar como a parte deseja, mas utilizando-se dos critérios legais e jurisprudenciais que entender aplicáveis, sendo certo que os embargos de declaração não se destinam a rediscutir matéria já decidida ou promover o reexame de provas dos autos.

6. Prequestionamento. Artigo 1.025 do Código de Processo Civil.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Certidão de Julgamento.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator



■ Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0007090-56.2016.8.19.0208

VOTO

Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte apelada contra o acórdão presente no ind. 724 que deu parcial provimento ao apelo da parte autora para modificar em parte a sentença a fim de julgar procedente o pedido de restituição dos valores efetivamente pagos a título de taxa de corretagem, bem como negou provimento ao apelo interposto pelas rés AQUIDABA e JM.

Segue a ementa do julgado:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. TEMA 1099 DO STJ. MODIFICAÇÃO PARCIAL.

1. Cuida-se, na origem, de ação cautelar inominada com pedido liminar, em que pretende a parte autora o ressarcimento dos valores pagos decorrente da promessa de compra e venda de imóvel na planta em razão do bem não ter sido entregue dentro do prazo. Sentença de parcial procedência. Apelação dos réus AQUIDABA e JM, através da curadoria especial, e apelação da parte autora.
2. Insurge-se a parte autora apenas em face do capítulo da sentença que cuidou da taxa de corretagem, ao passo que a ré alega inexistir prova acerca dos valores pagos pelo demandante, embora o *decisum* recorrido tenha o condenado a restituir a quantia recebida pelo imóvel.
3. Aditivo ao instrumento particular de promessa de compra e venda. Data de entrega do imóvel adquirido na planta em dezembro de 2016, com possibilidade de prorrogação até 180 dias. Autora que comprova não ter o empreendimento imobiliário sequer sido construído. Consulta pública realizada na rede mundial de computadores que demonstra o manifesto o descumprimento do contrato por parte dos réus, dado que, no ano de 2023 (data de captura da imagem no local), inexistia qualquer construção no endereço apontado no contrato.
4. Imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor. Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.
5. Quanto a comprovação dos valores pagos, verifica-se que a parte autora colacionou aos autos, anexo a exordial, diversos boletos bancários com os respectivos comprovantes de pagamento.
6. No tocante a comissão de corretagem, *ab initio*, cumpre afastar a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré LPS Brasil em contrarrazões. Aplicação da teoria da asserção. Autor que pleiteia a restituição dos valores pagos na compra de imóvel na planta e, dentre eles, a comissão de corretagem paga a ré LPS Brasil.
7. Quanto ao mérito, a hipótese se amolda ao Tema 1099 do Superior Tribunal de Justiça, aplicando-se ao caso a prescrição decenal (art. 205, CC/2002), e não a prescrição trienal, fixada no Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, posto que a causa de pedir versa sobre atraso na entrega do imóvel, e não sobre abusividade da cláusula de corretagem.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)



■ Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0007090-56.2016.8.19.0208

Sentença que merece ser reformada neste ponto, sendo cabível a restituição dos valores efetivamente pagos a título de comissão de corretagem.

8. Ausência de solidariedade da corretora de imóveis pela restituição dos valores pagos pelo adquirente para a compra do imóvel. Atividade de corretagem possui natureza de intermediação. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Ausência de comprovação nos autos de falha específica nos serviços de corretagem, participação na incorporação ou integração ao mesmo grupo econômico.

DESPROVIMENTO DO APELO DOS RÉUS. PARCIAL PROVIMENTO DO APELO DA PARTE AUTORA.

Alega em seus embargos que o acórdão possui contradição e omissão quanto ao Tema Repetitivo 1173 do STJ, bem como requer o prequestionamento da matéria quanto a prescrição.

Embora intimada, a embargada não se manifestou, conforme certidão de ind. 764.

É o relatório.

Os embargos de declaração têm o objetivo de esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o julgador, *ex officio* ou a requerimento; e corrigir erro material, vícios estes elencados no art. 1.022 da Lei dos Ritos.

Não cabe sua utilização com o intuito de promover nova apreciação da lide.

Sobre o tema, discorrem Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha:

"Os casos previstos para manifestação dos embargos declaratórios são específicos, de modo que somente são admissíveis quando se apontar a existência de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em questão (ponto controvertido) sobre a qual deveria o juiz ou o tribunal pronunciar-se necessariamente. Os embargos de declaração são, por isso, espécie de recurso de fundamentação vinculada. Cabe ao embargante, nas suas razões, alegar a existência de omissão, obscuridade ou erro material. A simples alegação já é suficiente para que os embargos sejam conhecidos. Se efetivamente houve ou não a omissão, obscuridade, a contradição ou erro material, aí a questão passa a ser de mérito recursal, sendo hipótese de acolhimento ou de rejeição. Se, entretanto, a parte não alega sequer uma omissão, uma obscuridade, nem uma contradição ou um erro material, o caso é de não conhecimento dos embargos." (Curso de Direito Processual Civil. Vol. 3. 13ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 248)





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

■ Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0007090-56.2016.8.19.0208

Ademais, note-se que “consoante a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, tem-se que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes quando, por outros meios que lhes sirvam de convicção, tenha encontrado motivação suficiente para dirimir a controvérsia. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.757.501/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 3/5/2019; AgInt no REsp n. 1.609.851/RR, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 14/8/2018; REsp n. 1.486.330/PR, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 24/2/2015.” (AgInt no AREsp 1601044/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 18/11/2020).

Embora o recorrente alegue omissão e contradição quanto ao Tema Repetitivo 1.173 do STJ, é certo que não assiste razão ao embargante.

Pela mera leitura do acórdão vergastado, é possível vislumbrar que o julgador não se olvidou da matéria decidida no tema em alude, tanto é que apontou que:

“Entretanto, diversamente do sustentado pela autora, ora recorrente, não há falar em solidariedade da corretora pela restituição dos valores pagos pelo adquirente do imóvel.

Isso porque, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a atividade de corretagem possui natureza de intermediação, de modo que ela se esgota na aproximação das partes para celebração do negócio, sem participação na execução da obra ou ingerência no contrato principal.

Ademais, não restou comprovado nos autos falha específica nos serviços de corretagem, participação na incorporação ou integração ao mesmo grupo econômico”.

Prosseguindo, quanto a prescrição, o acórdão recorrido analisou expressamente a matéria, concluindo que a hipótese não cuida de prescrição trienal, fixada no Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, mas sim o prazo de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, dado que a causa de pedir versa sobre atraso na entrega do imóvel, e não sobre abusividade da cláusula de corretagem, nos termos do Tema 1.099 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, concluiu o *decisum* que “*não há falar em prescrição na hipótese, uma vez que a demandante ajuizou a ação no ano de 2016, tendo efetuado a compra do imóvel em 2012 e manifestado interesse na rescisão do contrato no ano de 2015, conforme vislumbra-se da notícia crime de ind. 19*”.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)



■ Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0007090-56.2016.8.19.0208

Por esse motivo é que a sentença foi reformada, permitindo a restituição dos valores efetivamente pagos a título de comissão de corretagem.

O que se percebe, então, é que a parte embargante pretende a modificação da conclusão do julgado através dos embargos declaratórios, o que não pode ser admitido.

Observe-se que o julgador não está obrigado a fundamentar como a parte deseja, mas utilizando-se dos critérios legais e jurisprudenciais que entender aplicáveis, sendo certo que os embargos de declaração não se destinam a rediscutir matéria já decidida ou promover o reexame de provas dos autos.

Quanto ao prequestionamento, vale observar que o acórdão vergastado enfrentou devidamente a matéria referente aos dispositivos legais que o embargante afirma terem sido violados, mesmo que, em alguns casos, sem a menção expressa.

De qualquer forma, importante destacar o disposto no artigo 1.025 do Código de Processo Civil que estabelece uma ficção legal de prequestionamento em caso de não admissão e rejeição dos embargos declaratórios:

Art. 1.025. 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.

Por tais razões, **voto no sentido de conhecer e negar provimento** aos embargos de declaração.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator

