



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2306564-48.2024.8.26.0000, da Comarca de São Joaquim da Barra, em que são agravantes LEIDIANE DE OLIVEIRA DOS SANTOS e LUIZ ANTÔNIO DOS SANTOS, é agravado METROPÓLES EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2306564-48.2024.8.26.0000

Agravantes: Leidiane de Oliveira dos Santos e Luiz Antônio dos Santos

Agravado: Metropóles Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: São Joaquim da Barra

Voto nº 11.563

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTROVÉRSIA A RESPEITO DA ADMISSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DE VALOR APONTADO PELO EXECUTADO COMO COMISSÃO DE CORRETAGEM EM LIQUIDAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que admitiu dedução do valor de comissão de corretagem do montante a ser restituído aos exequentes em cumprimento de sentença de resolução contratual.

A decisão baseou-se na existência de disposição contratual que previa dedução de comissão de corretagem em caso de resolução do contrato.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste na possibilidade de dedução do valor relativo à comissão de corretagem do montante a ser restituído aos adquirentes, sem comprovação do efetivo pagamento.

III. Razões de Decidir

O acórdão permitiu a dedução de valores contratados a título de comissão de corretagem, desde que apurados em liquidação de sentença, o que não ocorreu.

Não houve comprovação de pagamento da comissão de corretagem pelos vendedores, sendo incabível a retenção do valor sem tal comprovação.

Contrato que sequer indicava qual seria o valor da comissão de corretagem.

IV. Dispositivo

Recurso provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em relação à decisão (fl. 178, aclarada às fls. 186/187 proferida em cumprimento de sentença (Processo nº 0002002-70.2023.8.26.0572), que admitiu dedução do valor relativo à comissão de corretagem do montante a ser restituído aos exequentes, nos seguintes termos:

“(…) Fls. 136/138: indefiro o pedido de inclusão do valor de comissão de corretagem (R\$ 6.750,20), pois houve comprovação pela parte executada de existência de disposição contratual neste sentido, conforme cláusula 3.7. do contrato de fls. 111/114 (…).”

Os agravantes argumentam que os cálculos de ambas as partes divergem apenas em relação ao valor relativo à comissão de corretagem.

Afirmam que embora exista cláusula prevendo o pagamento de comissão de corretagem, não foi comprovado pagamento a esse título.

Defendem que o acórdão proferido autorizou a dedução apenas de eventual valor que tivesse sido contratado a título de comissão de corretagem.

Sustentam não ser admitida compensação de valores não pagos, sob pena de enriquecimento sem causa – art. 884, do Código Civil – CC.

Requerem o provimento do recurso *“para o fim de que seja determinada a exclusão do valor lançado pela agravada, como compensação, a título de comissão de corretagem”*.

Recurso processado e respondido (fls. 10/16).

É o relatório.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta provimento.

Trata-se de cumprimento de sentença em ação de resolução contratual por iniciativa de promissário-comprador.

A controvérsia reside na possibilidade de dedução, do valor a ser restituído aos adquirentes, do montante relativo à comissão de corretagem, o que foi admitido pela decisão recorrida.

O juízo *a quo* entendeu ser devida a *“inclusão do valor de comissão de corretagem (R\$ 6.750,20), pois houve comprovação pela parte*

executada de existência de disposição contratual neste sentido, conforme cláusula 3.7. do contrato de fls. 111/114.”.

No julgamento da ação principal a questão foi objeto de apreciação por esta C. Câmara de Direito Privado – Ap. nº 1001184-04.2023.8.26.0572 – cujo acórdão, na parte de interesse recursal, assim consignou: “Além dos 20% de retenção sobre as quantias pagas, ainda, é o caso de se permitir a dedução de encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso e corretagem, tudo em conformidade, pois consubstanciam despesas havida em decorrência do negócio havido entre as partes, conforme art. 32-A, III e V, da Lei no 6.766/79, com a redação dada pela Lei no 13.786/18, e deverão ser apuradas em fase de liquidação (...) Isto posto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao apelo, para, mantendo a rescisão da avença já declarada na sentença, estatuir que a ré deverá devolver aos autores 80% dos valores pagos, mantendo-se a dedução, sobre tal quantia, das despesas indicadas na sentença, isto é, valores referentes aos débitos tributários e despesas de água e energia elétrica em atraso incidentes sobre o imóvel durante a vigência do contrato, eventuais encargos moratórios em caso de prestações pagas em atraso pelos adquirentes e eventual valor contratado a título de comissão de corretagem.”

Constata-se que o acórdão não especificou os valores a serem retidos, mas remeteu o caso à liquidação de sentença (fls. 25).

No cumprimento de sentença não houve indicação de valor efetivamente contratado de pagamento de comissão de corretagem, tampouco de valor efetivamente despendido pela vendedora com pagamento de comissão de corretagem.

A decisão agravada aceitou, para inclusão da verba, a só previsão no contrato, sem demonstração de efetivo pagamento da verba.

O contrato, na cláusula 3.7 estabelece: “3. 7) - Caso o presente contrato seja rescindido por culpa do comprador, principalmente no que tange ao atraso no pagamento das parcelas, será restituído ao comprador 80% (oitenta

porcento) do valor pago, descontadas todas as despesas e custos arcados pelos vendedores, entre elas: a) a multa contratual de 2% sobre referido valor; b) custas de intimação/constituição em mora; **c) corretagem;** d) diligências; e) taxa de administração/manutenção; f) 0,5% ao mês à título de aluguel; g) marketing e todos as demais despesas e encargos efetivamente comprovados pelos vendedores”.

Há apenas genérica menção a corretagem para o caso de resolução, não significando que os adquirentes teriam pago valores a título de corretagem, tampouco que os vendedores houvessem realizado pagamento neste sentido.

Não houve qualquer comprovação de pagamento efetuado pelos vendedores de corretores, não se comprovando referida despesa a ser deduzida do montante a ser restituído.

Não há na cláusula contratual citada estipulação de qual o valor devido a título de correção, não havendo amparo para o valor indicado pelo executado em seu cálculo.

Enfim, incabível inclusão de despesa de corretagem no montante a ser retido pelos vendedores, pois não houve comprovação do pagamento desta verba.

Inexiste violação do título judicial, pois o acórdão indicou que os valores seriam eventualmente deduzidos, dependentes de apuração em liquidação de sentença, o que não ocorreu.

Em síntese: o acórdão não determinou desde logo desconto da referida verba, mas admitiu seu cômputo, conquanto houvesse apuração em liquidação de sentença, o que não ocorreu.

Não se justifica que o vendedor retenha valor de comissão de corretagem, não houve prova desde dispêndio.

Para despesas gerais decorrentes da resolução o acórdão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

já fixou verba de retenção.

As demais foram admitidas condicionalmente, dependendo de efetiva demonstração de sua ocorrência, do efetivo dispêndio, o que não ocorreu.

Assim, considerando que não houve efetiva demonstração de pagamento de comissão de corretagem, bem como considerando que não basta a simples disposição contratual, que sequer indicava qual seria o valor da comissão de corretagem, incabível inclusão do montante indicado para fins de retenção, devendo a restituição em favor dos exequentes ocorrer sem a inclusão desta verba.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator