



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019089-80.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelada MARILIA BOSCARIOL PARMEJANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1019089-80.2023.8.26.0003

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. DE JABAQUARA

APELANTE: SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELADA: MARILIA BOSCARIOL PARMEJANI

VOTO Nº 54.797

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Fração de imóvel em construção em regime de multipropriedade - Desistência pela promissária compradora - Pretensões de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenizatória de dano moral julgadas parcialmente procedentes — Aplicação ao caso do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP (Tema 938), permitida a retenção, pela apelante, do valor pago a título de comissão de corretagem pela autora - Sentença parcialmente reformada - Apelação provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de parcial procedência das pretensões de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel em construção em regime de multipropriedade, de restituição de quantias pagas e de indenização de dano moral, declarado rescindido o contrato firmado entre as partes em razão da desistência da promissária compradora (autora), condenada a promitente vendedora (ré) a devolver o montante equivalente a 50% do valor por ela pago, além da integralidade do montante eventualmente pago a título de comissão de corretagem (a ser comprovado), em parcela única, no prazo máximo de 30 dias após o "*habite-se*" ou documento equivalente, ou em até 30 dias da revenda da unidade, corrigidos monetariamente pelos índices de atualização deste TJ/SP desde os desembolsos, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar do escoamento do prazo supra, porquanto, nesta hipótese,

inexiste mora anterior da vendedora. Pela sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar com 50% das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios devidos aos patronos da parte adversa fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

Inconformada, sustenta a ré, ora apelante, em síntese, a que a apelada não comprovou o pagamento da comissão de corretagem, sendo indevida qualquer restituição desse valor na ausência de prova documental. Argumenta que a retenção da comissão de corretagem é legalmente permitida, em consonância com o disposto pelo artigo 67-A, inciso I, da Lei 4.591/64, sendo indevida a devolução de valor pago a tal título. Alega que a cláusula de retenção de percentual dos montantes pagos pelo comprador não é abusiva, pois se trata de arras penitenciais, que possuem previsão legal e têm o objetivo de compensar os custos administrativos e operacionais da incorporadora, correspondentes às despesas de comercialização do empreendimento, incluindo aluguel de espaço de vendas, materiais publicitários, equipe de corretores e custos administrativos. Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A apelada se conformou com o decidido na sentença, com relação à determinação de restituição do importe de 50% da parcela paga na data da assinatura do contrato (que totaliza R\$ 933,06) e com o afastamento da indenização por dano moral, pendente, apenas, o inconformismo da apelante em relação ao acolhimento da pretensão de retenção do montante pago a título de comissão de corretagem.

Pois bem, a insurgência recursal comporta parcial acolhida.

Com efeito, respeitado o entendimento do douto Juízo *a quo*, que fez expressa referência ao “quadro geral” do contrato celebrado entre as partes (documento juntado a fls. 17 e 37), afirmando que não destacam nem discriminam o valor pago a título de comissão de corretagem, verifica-se que há destaque expresso do valor da comissão de corretagem no documento juntado a fls. 57, qual seja, a *“Proposta de compra e venda de cota/fração de unidade comercial em regime de multipropriedade - Empreendimento Solar das Águas Park Resort”*, que especifica como *“preço total da venda”* o valor de R\$ 81.992,47, e como *“corretagem”* o importe de R\$ 9.752,00, indicando como *“saldo”* o valor do contrato que, inclusive, foi apontado pela autora na emenda à inicial, de R\$ 71.240,47.

Ademais, na cláusula oitava, que cuida *“da inadimplência e da rescisão do contrato”*, em seu parágrafo 2º, inciso I, consta expressamente que, em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, como ocorreu no presente caso, será retida a *“integralidade da comissão de corretagem”* (vide fls. 28 e 47). Tal advertência também está prevista expressamente na segunda folha do *“quadro geral”* do contrato, consoante se vislumbra a fls. 19 e 38.

Assim, diferentemente do afirmado pelo douto sentenciante, é caso de aplicação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP (Tema 938), cuja tese aprovada para os fins do artigo 1.040, do Código de Processo Civil, foi a seguinte:

“1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação

imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Indevida, portanto, a restituição do montante pago a título de comissão de corretagem, no importe de R\$ 9.752,00, à apelada, permitida a sua retenção pela apelante.

Por fim, apesar de ter a autora sucumbido em parte substancial de seus pedidos, em observância ao princípio da causalidade, uma vez que a ré se recusou a aceitar o pedido de rescisão contratual formulado por ela no mês de junho/2023 (fls. 70), certo que permaneceu cobrando as parcelas avençadas (vide documentos de fls. 82/83 e 84/85), fica mantida a distribuição igualitária dos ônus de sucumbência nos exatos termos determinados na r. sentença.

Isto posto, voto pelo provimento da apelação, nos termos supra dimensionados.

SÁ DUARTE

Relator