



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000317246**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015265-49.2023.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante LONG BEACH MULTIRESIDENCE SPE LTDA, é apelado ANDERSON STIGLIANI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**JOSÉ MARCOS MARRONE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 44826 – Digital**  
**APEL.Nº: 1015265-49.2023.8.26.0477**  
**COMARCA: Praia Grande (4ª Vara Cível)**  
**APTE. : “Long Beach Multiresidence SPE Ltda.” (ré)**  
**APDO. : Anderson Stigliani (autor)**

Compromisso de compra e venda de imóvel – Comissão de corretagem – Hipótese em que não houve menção no contrato de que o autor teria de pagar comissão de corretagem, tampouco foi especificado o valor que seria cobrado – Mera indicação no contrato de “comissionamento de 10%” que não configura informação clara de que a despesa seria repassada ao comprador - Retenção integral do valor pago pelo autor, sob o argumento de que foi revertido para pagamento da comissão de corretagem, que não se legitima - Tese firmada pelo STJ, ao aplicar a “Lei de Recursos Repetitivos” – REsp 1.599.511/SP, relativo ao Tema 938 – Sentença de procedência da ação mantida – Apelo da ré desprovido.

1. Anderson Stigliani propôs ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, de rito comum, em face de “Long Beach Multiresidence SPE Ltda.” (fls. 1/7).

O MM. Juiz de origem deferiu o pedido de tutela de urgência formulado na exordial (fl. 7), “para determinar que a ré se abstenha de inscrever o nome do autor no cadastro de inadimplentes em razão das parcelas vencidas” (fl. 94).

A ré ofereceu contestação (fls. 101/115), havendo o autor apresentado réplica (fls. 132/134).

O ilustre magistrado de primeiro grau, de modo antecipado (fl. 136), julgou a ação procedente (fl. 136), para os seguintes fins:

“(…) decretar a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre as partes (fls. 11/52), por culpa do autor, e para condenar a ré a devolver ao autor 75% (setenta e cinco por cento) de todos os valores pagos, inclusive aqueles a título de comissão de corretagem e SATI, autorizando a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos à ré, referentes ao negócio de compra e venda rescindido, quantia a ser corrigida pela tabela prática do TJSP desde a data de desembolso e com juros de 1% ao mês a partir da citação. Assim, dou por extinto o processo com análise de mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC” (fls. 137/138).

No tocante às verbas de sucumbência, a digna autoridade

judiciária sentenciante deliberou que:

“Pelo princípio da causalidade, condeno a ré a arcar com as custas e despesas processuais, bem como com honorários de advogado que fixo em 15% do valor da condenação” (fl. 138).

Inconformada, a ré interpôs, tempestivamente, apelação (fl. 141), aduzindo, em síntese, que: o valor pago a título de corretagem deve ser retido integralmente, por se tratar de comissão do corretor que intermediou a venda; constou do contrato que foram direcionados os valores das comissões para os corretores; é válida a cláusula que transfere a obrigação ao consumidor do pagamento da comissão de corretagem; o contrato revela que o valor pago a título de sinal foi destinado exclusivamente ao pagamento pelo serviço de corretagem, razão pela qual tal quantia não poderá ser restituída ao autor; a Lei nº 13.786/2018 estabeleceu o direito das incorporadoras reter 25% dos valores efetivamente pagos, mais a corretagem; ficaram claros nas cláusulas estipuladas os valores a serem retidos em caso de pedido de rescisão unilateral, por vontade exclusiva do promitente comprador, conforme mencionado na cláusula sétima, item 8, alínea b, do contrato de compra e venda; é impossível a restituição da quantia identificada como entrada, já que foi integralmente direcionada ao pagamento da corretagem; a sentença recorrida deve ser reformada em parte (fls. 142/149).

O recurso da ré foi preparado (fls. 150/151), havendo sido respondido pelo autor (fls. 169/173).

É o relatório.

2. O reclamo manifestado pela ré não merece prosperar.  
Explicando:

2.1. Cinge-se a controvérsia à “retenção integral da corretagem, tendo em vista que o único valor pago pelo apelado foi a título de entrada/corretagem” (fl. 148).

2.2. Com o julgamento do recurso especial repetitivo nº 1.599.511-SP, relativo ao Tema 938, a Segunda Seção do Colendo Superior Tribunal de Justiça fixou as teses que devem orientar as instâncias ordinárias no que concerne à validade da cobrança de comissão de corretagem e da taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

Confira-se:

“Recurso especial repetitivo. Direito civil e do consumidor. Incorporação imobiliária. Venda de unidades autônomas em estande de vendas. Corretagem. Cláusula de transferência da obrigação ao consumidor. Validade. Preço total. Dever de informação. Serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Abusividade da cobrança.

I - Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015:

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.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

(...).

III - Recurso especial parcialmente provido” (REsp nº 1.599.511-SP, registro nº 2016/0129715-8, 2ª Seção, v.u., Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. em 28.8.2016, DJe de 6.9.2016) (grifo não original).

Desse julgado merece destaque o seguinte trecho do voto proferido pelo eminente Ministro Relator:

“(...) o custo da corretagem, mesmo nos contratos entre particulares, é normalmente suportado pelo comprador, seja embutido no preço, seja destacado deste.

Essa é a lógica do mercado imobiliário, pois a venda só produz lucro à incorporadora se o preço final do imóvel superar os seus custos, como restou bastante claro na audiência pública.

Sobre esse ponto, HECTOR MIRANDA VALVERDE, embora ressaltando que todo custo deve estar embutido no preço, afirma que:

'o repasse ao consumidor dos custos do empreendimento é decorrência da lógica da economia' (Pagamento da comissão de corretagem na compra e venda de imóvel: obrigação do fornecedor. Revista de direito do consumidor, v. 91. São Paulo: RT, 2014, p. 141-165).

Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo.

Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas (não de amostra grátis), chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda.

(...).

Pode-se concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.

A questão seguinte diz respeito ao dever de informação imposto ao fornecedor.

No âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor, conforme se pode extrair, dentre outros (artigos 31, 46 e 52), dos seguintes enunciados normativos do Código de Defesa do Consumidor, 'verbis':

(...).

O dever de informação constitui um dos princípios consecutórios lógicos do princípio da boa-fé objetiva, positivado tanto no Código Civil de 2002 (art. 422), como no Código de Defesa do Consumidor (art. 4º, III), consubstanciando os deveres de probidade, lealdade e cooperação, que deve pautar não apenas as relações de consumo, mas todas as relações negociais.

Esse dever de informação é de tal modo acentuado que, segundo ALCIDES TOMASETTI JR., a relação de consumo estaria regida pela regra 'caveat praebitor' (acautele-se fornecedor), que impõe ao fornecedor uma obrigação de diligência na atividade de esclarecer o consumidor, sob pena de desfazimento do negócio jurídico ou de responsabilização objetiva por eventual dano causado, ao passo que, num sistema jurídico liberal, aplica-se a regra inversa, 'caveat emptor' (acautele-se comprador), incumbindo ao comprador o ônus de buscar as informações necessárias sobre o negócio jurídico que pretende celebrar (O objetivo de transparência e o regime jurídico dos deveres e riscos de informação nas declarações negociais de consumo. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, out-dez/1992, p. 58).

O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC, como pelo Decreto nº 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram.

(...).

O preço total, como o próprio nome indica, representa o quanto o consumidor terá que pagar para adquirir o produto ou contratar serviço, sem nenhum acréscimo pecuniário.

No âmbito dos negócios jurídicos bancários, as normas do Decreto nº 5.903/2006 referentes ao preço total têm sido aplicadas com efetividade, pois o Conselho Monetário Nacional passou a exigir, por meio da Resolução 3.517/2007, que o consumidor seja informado do Custo Efetivo Total - CET das operações bancárias.

Esse mesmo dever de clareza também está presente nos negócios jurídicos em questão.

Nessa linha, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, mediante a Portaria nº 5107/2014, é bastante elucidativa, estatuiu o seguinte acerca do dever de

informação:

Art. 1º - Os honorários de corretagem imobiliária, obedecida a tabela de honorários mínimos homologada pelo CRECI, podem ser cobrados pelo corretor de imóveis tanto do vendedor ou promitente vendedor quanto do comprador ou promitente comprador, ou de ambos, desde que previamente informados.

Parágrafo único - No caso de serem os honorários de corretagem cobrados do comprador ou promitente comprador, deve ser observado:

a) A publicidade de produto imobiliário levado à comercialização, qualquer que seja a sua modalidade, deve conter informação clara sobre o preço total da transação, que já conterá os honorários de corretagem, a serem abatidos do preço total e pagos diretamente ao corretor, ou corretores, encarregados da mediação;

b) No documento da intermediação imobiliária, deve conter cláusula que indique o preço total da transação e a informação de que o valor dos honorários de corretagem, já incluído no preço total da intermediação, será pago diretamente ao Corretor, ou Corretores, encarregado(s) da intermediação imobiliária.

c) Havendo mais de um corretor de imóveis envolvidos no trabalho de corretagem, cada um deles emitirá, contra o pagador, seu próprio recibo de honorários ou nota fiscal, pelo valor do quinhão que lhe couber na divisão dos honorários.

Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem.

Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem.

Devem ser estabelecidos os efeitos da violação ao dever de informação.

A grande reclamação dos consumidores, nos processos relativos ao tema em análise, é a alegação da omissão da prestação dessa informação, conforme enfatizado na audiência pública.

Alega-se que, somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o consumidor vem a ser informado

acerca do custo adicional da comissão de corretagem.

Essa estratégia de vendas contraria flagrantemente os deveres de informação e de transparência que devem pautar as relações consumo.

Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual.

(...).

Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o que contrato posteriormente celebrado.

(...).

Propõe-se, assim, acerca da comissão de corretagem cobrada em estande de vendas de imóveis sob o regime da incorporação imobiliária a seguinte tese:

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” (grifo não original).

2.3. No caso em tela, há de se realçar, primeiramente, que não foi juntada a folha 21 do contrato firmado entre as partes, onde estaria, possivelmente, o restante da cláusula 7ª, mais especificamente, o item 8.

Embora a ré alegue que foi prevista, na cláusula 7ª, item 8, alínea b (fl. 148), a dedução a título de comissão de corretagem, não há qualquer menção ao valor que seria cobrado a esse título no Quadro Resumo.

O Quadro Resumo, item “C – Preço e Forma de Pagamento” (fl. 12), apenas revelou o valor total do preço da unidade, R\$ 57.600,00, tendo destacado a forma do pagamento do sinal, R\$ 5.760,00, ou seja, uma parcela de R\$ 2.879,00 e R\$ 2.881,00 divididos em cinco parcelas (fl. 13), assim como do saldo remanescente, item 1.2, no valor de R\$ 51.840,00, a ser pago em noventa parcelas de R\$ 576,00 (fl. 13).

Não há nada indicando que o valor do sinal se referia ao pagamento da comissão de corretagem.

Indubitável que a mera indicação de “comissionamento de 10%” constante de fl. 15 não configura informação clara sobre o repasse da obrigação do pagamento da comissão de corretagem ao autor/comprador.

Logo, é incabível a pretensão da ré à retenção integral do valor pago pelo autor.

3. Nessas condições, nego provimento à apelação da ré, mantendo a sentença impugnada (fls. 136/138).

Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursal pelos advogados do autor (fls. 169/173), majoro, com apoio no art. 85, § 11, do atual CPC, a verba honorária devida a eles pela ré, de 15% (fl. 138) para 17% sobre o valor da condenação atualizado.

JOSÉ MARCOS MARRONE  
Relator