



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002802-07.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes/apelados VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, é apelada/apelante THAYNA ALESSANDRA ERTAL DA CRUZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.º: 1002802-07.2024.8.26.0068

Apelantes/Apelados: SPE The Grapes Construções Ltda. e Versatille SPE

Empreendimentos Imobiliários

Apelada/Apelante: Thayna Alessandra Ertal da Cruz

Vara de origem: Comarca de Barueri – 1ª Vara Cível

Voto n.º 2193.

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Recursos de apelação interpostos por ambas as partes contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, com restituição de valores pagos, ressalvando retenção de 10% para despesas administrativas e comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a culpa pela rescisão contratual e (ii) definir a extensão da restituição de valores pagos, incluindo comissão de corretagem e multa compensatória.

III. Razões de Decidir 3. A relação contratual é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo abusiva a cláusula que condiciona o prazo de entrega do imóvel à concessão de financiamento. 4. A culpa pela rescisão é atribuída aos promitentes-vendedores, devido à ausência de prazo certo para conclusão da obra e atraso significativo no início das obras.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recursos parcialmente providos. Determinada a devolução integral dos valores pagos pela autora, com multa compensatória de 50% pela rescisão por culpa dos vendedores. Autorizada a retenção da comissão de corretagem pelas rés e adequação da base de cálculo dos honorários sucumbenciais ao valor da condenação. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual por culpa dos vendedores impõe a devolução integral dos valores pagos. 2. A comissão de corretagem pode ser retida se previamente informada e aceita pelo comprador.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, inciso VIII.

Código Civil, art. 405.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25.09.2019.

STJ, REsp nº 1.631.485/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 22.05.2019.

Tratam-se de recursos de apelação interpostos por autora e réus contra a r. sentença de fls. 337/342, exarada nestes termos:

"(...) Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, e (i) DECLARO resolvido o compromisso de compra e venda firmado entre as partes; (ii) CONDENO a ré a restituírem os valores pagos pela autora, ressalvada a retenção, pela ré, de 10% do total apurado a título de despesas administrativas, bem como o valor pago a título de comissão de corretagem. As prestações deverão ser corrigidas monetariamente, desde cada desembolso, e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, e devolvidas em uma única prestação, a teor do que determina a súmula 2, editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 10% do valor da causa atualizado para cada, vedada a compensação de valores".

Apelam os réus Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE The Grapes Construções Ltda., almejando a inversão do julgado, alegando que a sentença, mesmo atribuindo culpa à autora pela rescisão, estipulou uma retenção em seu favor de apenas 10% sobre o valor pago. Dizem que, sendo a adquirente culpada pela rescisão, deve ser aplicado o percentual de retenção de 50% em seu favor previsto no contrato, até porque se trata de empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação.

Pelos mesmos motivos, os juros de mora não podem ser exigidos a partir da citação, mas a contar do trânsito em julgado, na forma do Tema Repetitivo 1.002 do STJ. Por sua vez, a base de cálculo dos honorários sucumbenciais não pode ser o valor da causa, mas sim o valor da condenação ou, no máximo, sobre o proveito econômico obtido pela autora, a se apurar em liquidação de sentença. Defende a reforma do julgado ainda para que sejam restituídos somente os valores comprovadamente pagos, a serem apurados em cumprimento de sentença.

Apela a autora às fls. 393/413 dizendo inexistir prazo de conclusão da obra, estabelecida no contrato em 36 meses a contar da assinatura do 1º Grupo de contrato de financiamento da fase/módulo/torre junto ao agente financeiro. Aduz ter decorrido mais de 24 meses da assinatura do contrato sem que tenha sequer sido

convocada para dar início aos trâmites da assinatura do contrato de financiamento com a Caixa. Diz que houve uma pré-contratação da empreendedora com a Caixa quase 2 anos após a assinatura do contrato, período no qual as obras não tiveram andamento. Defende, assim, ter direito à rescisão do contrato com a restituição da totalidade dos valores pagos por culpa da incorporadora. Assevera que a obra está em atraso e o empreendimento não será entregue no prazo prometido.

Pretende, assim, ser reconhecida a culpa da vendedora pela rescisão do contrato, com a restituição integral dos valores desembolsados. Portanto, a sentença deve ser reformada a fim de que (i) seja declarada a rescisão do contrato por culpa da Incorporadora (ii) seja declarada indevida a retenção da comissão de corretagem e valores a título de despesas administrativas para que nenhum valor adicional seja retido a esse título, (iii) a Apelada seja condenada à devolução de 100% dos valores pagos a título de parcelas, comissão de corretagem e Taxa SATI, o que corresponde à quantia de R\$ 41.044,31. Reconhecida a quebra do contrato, merece o recebimento de multa pela rescisão contratual, cuja fixação entende ser de 50% sobre as parcelas pagas, percentual previsto para seu inadimplemento, que corresponde a R\$12.289,79.

Recursos tempestivos, devidamente preparados e regularmente processados.

Contrarrazões dos requeridos às fls. 419/441 e da autora às fls. 442/456, contrapondo-se às alegações recursais.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017, do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade dos recursos.

É o relatório.

Os recursos devem ser parcialmente providos.

Extrai-se da petição inicial que, em 07/10/2021, Thayna Alessandra Ertal da Cruz celebrou com as rés Versatille SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE The Grapes Construções Ltda. “*Instrumento particular de processa de venda e compra de unidade condominial autônoma para entrega futura, sob cláusula resolutiva*” de fls. 25/81, tendo por objeto o apartamento nº 81, localizado no 8º pavimento do bloco C, do empreendimento denominado “*Versatille*”, situado na Rodovia Ver. Geraldo Dias, 3.305/3.133, Chácara Santo Antônio, na cidade de

Jundiaí, matrícula de nº 158.845 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Narra a autora que no contrato não há previsão de prazo para a conclusão do empreendimento e passados mais de dois anos da sua assinatura, as obras ainda não foram sequer iniciadas, sendo este o motivo do pedido de rescisão contratual. Em **emenda à inicial** (fls. 111/112), pleiteou a rescisão do negócio jurídico por culpa das rés e suas condenações à restituição integral dos valores pagos (R\$ 25.421,23), comissão de corretagem (R\$ 14.423,08) e taxa de assessoria de financiamento (R\$ 1.200,00), e ao pagamento da multa pela prematura extinção do contrato (R\$ 12.710,61), totalizando R\$53.754,92.

A relação contratual havida entre as partes enquadra-se inequivocamente na legislação consumerista, pois trata-se de contrato de adesão firmado entre pessoa física e fornecedora de serviços. A recorrente, na condição de fornecedora, possui posição negocial privilegiada, dispondo de maior capacidade técnica e jurídica para a elaboração das cláusulas contratuais. Assim, correta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, especialmente no que concerne à inversão do ônus da prova, prevista no artigo 6º, inciso VIII, do referido diploma legal, que visa equilibrar a relação processual diante da hipossuficiência do consumidor.

Vale ressaltar que o consumidor está autorizado pelo ordenamento jurídico pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e, portanto nula, eventuais cláusulas que excluam o direito à devolução das parcelas pagas ou ainda que condicionem a forma de devolução, por colocarem o consumidor em desvantagem excessiva.

Este é o entendimento consagrado na Súmula 1, desta E. Corte:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Divergem as partes, entretanto, quanto à culpa pela rescisão, na medida em que a compromissária-compradora a imputa aos promitentes-vendedores, enquanto estes a atribuem àquela por desistência imotivada do negócio.

Depreende-se do contrato de promessa de compra e venda a existência de

clausula dispondo que “*O PRAZO DE CONSTRUÇÃO será de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da assinatura do 1º Grupo de contrato de financiamento da fase/módulo/torre, junto ao agente financeiro (...)*” (clausula 4.1, fls. 30).

Evidente a insegurança jurídica trazida pelo dispositivo em tela, por condicionar o prazo de entrega do imóvel à concessão do financiamento bancário.

A questão foi apreciada e decidida no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP (Tema 996), nestes termos:

“RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 **Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.** (Segunda Seção. REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Belizze, d.j.: 25/09/2019. *(grifo não original)*)

Sobressai, neste contexto, a culpa dos promitentes-vendedores pela extinção prematura do negócio, na medida em que a lei consumerista estabelece a obrigatoriedade do fornecedor de produtos ou serviços o dever de informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços (art. 6º, inciso III¹).

A jurisprudência não compactua com a cláusula em que o termo inicial para a entrega do bem, mesmo em se tratando de crédito associativo, seja a data da assinatura do contrato de financiamento, por impedir ao consumidor a definição do prazo para a conclusão da obra.

¹Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Mencione-se ainda, no caso em debate, o decurso do prazo de mais de dois anos entre a data da assinatura do contrato (07/10/2021) e o ajuizamento da ação (fevereiro/2024) sem que as obras sequer tivessem se iniciado.

Esta C. Corte já teve a oportunidade de se pronunciar sobre o assunto, especificamente em relação ao empreendimento em questão, nos seguintes julgados:

*APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. Pretensão deduzida pelos compromissários compradores, fundada no inadimplemento das promitentes vendedoras. VALOR DA CAUSA. Observância das disposições do art. 292, II, do CPC. LEGITIMIDADE PASSIVA. A ZATZ e a VERSATILLE pertencem ao mesmo grupo econômico. Possuem idêntica atividade econômica principal, mesmo número de telefone e estão sediadas em salas vizinhas do mesmo prédio. Ademais, aquela ostenta a condição de sócia desta, o que justifica o reconhecimento de grupo econômico. Não bastasse, seu logotipo se encontra estampado no instrumento particular de promessa de venda e compra, com o nítido escopo de emprestar à sociedade de propósito específico a credibilidade de seu nome. Inteligência, ademais, dos preceitos consumeristas. CULPA PELA PREMATURA EXTINÇÃO CONTRATUAL. A culpa pelo distrato deve ser imputada aos compromissários vendedores. **Nulidade da cláusula que condiciona o prazo de entrega do imóvel à concessão do financiamento bancário (Tema Repetitivo 996).** Obras que, ademais, nem sequer foram iniciadas, sendo incogitável que um empreendimento desse porte seja erigido nos poucos meses que restam até a data estipulada para a entrega. Rescisão contratual que decorreu do inadimplemento absoluto das rés. Impõe-se, por isso, que a quantia despendida pelos autores lhes seja integralmente devolvida, sem qualquer desconto ou retenção, o que inclui o desembolsado para pagamento de serviços de corretagem e de taxa de assessoria de financiamento, como forma de restituição das partes ao status quo ante. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. Cabimento. Recurso especial julgado sob a sistemática de recursos repetitivos. Tema 971 do C. STJ. Multa contratual estipulada que tem clara natureza de pena convencional. Penalidade que visa a garantir o cumprimento da obrigação e fixar antecipadamente o valor de perdas e danos. DANO MORAL. A conduta desidiosa das rés ao faltar com o dever de informação para com os consumidores a respeito do prazo de entrega da moradia frustrou a legítima expectativa na aquisição da unidade habitacional em questão, superando os limites do mero aborrecimento. Até porque, passados mais de três anos da assinatura do contrato, as demandadas sequer*

comprovaram nos autos o início da empreitada. Caráter ressarcitório e pedagógico. Indenização fixada em R\$ 5.000,00 para cada autor, valor que se revela suficiente e proporcional ao fim que se destina. Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição, em atenção à regra da causalidade. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. NÃO PROVIDO O RECURSO DAS RÉS. (TJSP; Apelação Cível 1021526-49.2023.8.26.0309; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025) (grifo não original)

*1. Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual – Ilegitimidade passiva da corré Zatz – Parte acionada por ter participado do negócio, assim integrando a cadeia de fornecimento, e não apenas sob alegação de fazer parte do grupo econômico – Existência de prova nos autos. 2. Termo inicial da contagem do prazo para a obra - Crédito associativo – **Inadmissibilidade da adoção da data da assinatura do financiamento, por inexistência de prazo certo a ser informado ao consumidor – Nulidade da cláusula original pela incerteza do prazo de conclusão da obra - Adoção da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda entre as parte.** 3. Caso concreto em que, mesmo com a previsão de término para julho de 2025, ao tempo do ajuizamento as obras sequer haviam começado, vislumbrando-se impossível o cumprimento do prazo se o cronograma original previa o tempo de 36 a 42 meses para a construção - Rés que não demonstraram o contrário, como lhes incumbiria, na qualidade de fatos desconstitutos, modificativos ou extintivos do direito do autor - Evidenciado o descumprimento do prazo pela parte ré. 4. Rescisão reconhecida por culpa das rés - Devolução integral do valor despendido pelo promissário comprador, sem qualquer direito à retenção pelas rés, que também devem restituir a comissão de corretagem. 5. Comissão de corretagem – Devolução cabível – Hipótese que não é de desistência do comprador, mas de rescisão por culpa da parte vendedora – Solidariedade das rés. 6. Juros de mora – Incidência do trânsito em julgado que não se aplica à hipótese, pois não é caso de desistência da parte compradora – Juros que não devem incidir sobre custas e despesas processuais. 7. Honorários advocatícios - Base de cálculo que deve ser a condenação existente – Provimento parcial. (TJSP; Apelação Cível 1015800-94.2023.8.26.0309; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025) (grifo não original)*

Cabível, portanto, a rescisão pretendida pela autora, com o reconhecimento da culpa pelos promitentes-vendedores, de forma que as partes devem ser repostas ao *status quo ante*, com a restituição integral das quantias recebidas, a teor do entendimento consagrado pela Súmula nº 543, do Superior Tribunal de Justiça².

Correta a sentença ao estabelecer a contagem dos juros de mora desde a citação, conforme previsão do artigo 405 do Código Civil, não se havendo falar em juros de mora desde o trânsito em julgado, como defendem os requeridos ao citarem o Tema Repetitivo nº 1.002 do C. Superior Tribunal de Justiça, aplicável somente aos casos em que a iniciativa do desfazimento do negócio se dá por culpa do comprador.

Contudo, o recurso das rés merece ser provido quanto à fixação dos honorários sucumbenciais, arbitrados na sentença sobre o valor da causa, comportando adequação para que sua base de cálculo seja o valor da condenação, a ser apurado em cumprimento de sentença.

No que diz respeito à comissão de corretagem, impende observar o que ficou decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 938 (REsp 1.599.511/SP):

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto,

² Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade. 2.2. **"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"** (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). 2.3. "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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). 2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE. (REsp n. 1.551.951/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016.) *(grifo não original)*

No caso *sub examine*, restou comprovado que a compradora foi adequadamente informada sobre a cobrança da comissão de corretagem, tendo constado expressamente em instrumento contratual autônomo que a comissão em tela é devida exclusivamente pelos compradores (fls. 25/27).

É pacífico na jurisprudência que, em situações em que a intermediação imobiliária é realizada por corretor contratado pela incorporadora ou construtora, a cobrança da taxa de corretagem ao comprador é plenamente válida, desde que a despesa não esteja oculta no preço do imóvel, conforme o entendimento consagrado no Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, destaco o seguinte julgado da 35ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"CESSÃO DE DIREITOS DE USO DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO DE VALORES – Celebrados contrato de concessão de direito real de uso de imóvel (multipropriedade) e contrato de associação a programa de benefícios – Conduta abusiva dos prepostos das Requeridas (que levaram os Autores à conclusão dos contratos sem os devidos esclarecimentos) – Ofensa ao dever de informação – Caracterizado o vício de consentimento – Cabível a rescisão da avença, com a restituição integral dos valores pagos – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para declarar rescindidos os contratos celebrados entre as partes e condenar as Requeridas, solidariamente, à restituição da totalidade

*dos valores pagos (com correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios desde a última citação) – Ausente falha no dever de informação – Não caracterizado o vício do consentimento – Rescisão unilateral dos contratos pelos Autores que possibilita a retenção de valores pelas Requeridas – Abusividade da cláusula contratual que estabelece cumulativamente a retenção de 10% do valor do contrato a título de taxa administrativa e cláusula penal de 20%, dos valores pagos – Razoável a retenção de 20% da quantia paga – Indevida a taxa de fruição (não comprovada a posse do imóvel) – **Valor da comissão de corretagem devidamente informado aos Autores – Verba devida – RECURSO DA REQUERIDA PRESTIGE PARCIALMENTE PROVIDO**, para condenar as Requeridas, solidariamente, à restituição de 80% dos valores pagos pelos Autores (excluída a comissão de corretagem), com correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão" (TJSP; Apelação Cível 1000861-20.2023.8.26.0565; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024) (grifo não original)*

Destarte, inexistindo abusividade da estipulação, e considerando que o compromisso de compra e venda aperfeiçoou-se, embora rescindido por culpa dos vendedores, não estão as rés obrigadas à devolução dos valores recebidos a título de comissão de corretagem.

Quanto à multa contratual, efetivamente é devida, dado o caráter bilateral da estipulação.

Observe-se que no julgamento do REsp nº 1.614.721/DF e do REsp nº 1.631.485/DF (Tema Repetitivo 971) decidiu-se que:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: **No contrato de adesão firmado entre o comprador e a**

construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019) *(grifo não original)*

Dessa forma, nos termos da fundamentação acima, entendo ser o caso de provimento parcial do recurso de apelação da autora para determinar a devolução integral dos valores despendidos a título de pagamento de parcelas e taxa SATI, bem como declarar devida a multa compensatória de 50% (cinquenta por cento) pela rescisão contratual por culpa dos vendedores.

Por outro lado, provê-se parcialmente o recurso do réu para autorizar a retenção da comissão de corretagem e adequar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais, fixando sua incidência sobre o valor da condenação a ser apurado em cumprimento de sentença.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação da autora** para: 1) Determinar a devolução integral dos valores despendidos a título de pagamento de parcelas e taxa SATI, a ser apurado em cumprimento de sentença; 2) Declarar devida a multa compensatória de 50% (cinquenta por cento) pela rescisão contratual por culpa dos vendedores.

Ainda, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos réus** para: 1) Autorizar a retenção da comissão de corretagem; 2) Estabelecer o valor da condenação como base de cálculo dos honorários sucumbenciais.

Não é o caso de majoração dos honorários advocatícios fixados na

origem, diante do entendimento fixado sob o regime dos recursos repetitivos, na seguinte conformidade:

REsp 1865553/PR, 1865223/SC e 1864633/RS (tema 1059) - Tese firmada: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação".

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica