



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001514-04.2024.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GEF HOLDING PATRIMONIAL LTDA, são apelados PIRITUBA DIALOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e JD GESTÃO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001514-04.2024.8.26.0010

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional de Ipiranga

Apelante: Gef Holding Patrimonial Ltda

Apelado: Pirituba Dialogo Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda/ Jd Gestão Consultoria de Imóveis Ltda

Juiz: André Luiz da Silva Da Cunha

Voto nº 36.737

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual. Compromisso de compra e venda de imóvel residencial. Sentença de improcedência para o autor e procedência para a ré.

APLICABILIDADE DA LEI 13.786/18. Contrato celebrado após a vigência da Lei (28 de dezembro de 2018).

COMISSÃO DE CORRETAGEM. Previsão expressa no contrato. Valor em destaque informado ao contratante. Cobrança empreendida pela compromissária-vendedora que não se revela abusiva, de modo a autorizar o desconto do “quantum” a ser restituído ao compromissário-comprador. Art. 67-A, inciso I, da lei nº 4.591/64. Aplicação do Tema Repetitivo 938 do C. STJ (REsp 1.551.968/SP). Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 402/404 que julgou *“improcedente os pedidos. Sucumbente, a autora arcará com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor atualizado da causa, cabendo 10% para cada réu. No mais, julgo procedente a reconvenção para condenar a autora-reconvinda ao pagamento de R\$ 764,66, com correção monetária pelo IPCA a*

partir de 02/2024 e juros de mora de acordo com a taxa legal (art. 406, § 1º, do Código Civil) a partir da citação. Sucumbente, condeno a autora-reconvinda ao pagamento das custas relativas à reconvenção, além de honorários advocatícios, que fixo em 20% sobre o valor corrigido e atualizado da condenação.”.

Inconformada, apela a autora (fls. 407/415) e sustenta, em síntese, que houve venda casada quando da compra do imóvel, pois o autor, em que pese tenha buscado diretamente a requerida, recebeu cobrança de taxa de corretagem. Aduz que houve enriquecimento ilícito da ré.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 422/430).

É o relatório.

Ab initio, verifica-se que o presente recurso versa somente sobre a revisão contratual no que tange à cobrança de comissão de corretagem.

Feita esta consideração e, partindo desta premissa, cuida-se de ação de revisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel residencial celebrado pelas partes, no qual houve realização de compromisso de compra e venda em 30/09/2023 para aquisição de o imóvel na planta, mediante pagamento de 38 parcelas, totalizando o valor da unidade adquirida a

importância de R\$61.579,05. Afirma que *“no ato de realizar a entrega do imóvel, o Autor foi obrigado a pagar por duas “taxas de corretagem” no valor de R\$ 3.103,58 e R\$ 819,00, sem que fosse previamente informado da existência deste valor”* (sic. fls. 02). Houve distrato das partes quanto ao compromisso de compra e venda em 21/01/2024.

Discute-se nesta ação apenas a corretagem.

Sem razão, contudo.

Isto porque, se existe previsão expressa no contrato (fls. 27/34) acerca da comissão de corretagem e se há informação em destaque do respectivo valor ao contratante às fls. 27/28 — documento juntado pelo próprio autor — na forma do art. 67-A, inciso I da lei 13.786/2018¹, não se reconhece a abusividade da cobrança empreendida pela promissária-vendedora a esse título a autorizar, portanto, o desconto do “quantum” a ser restituído ao promissário-comprador.

No que tange à matéria em questão, a controvérsia já foi dirimida pelo C. Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista que a C. Segunda Seção desta Corte Especial, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.551.968/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema n.º 938/STJ), consolidou o seguinte entendimento: *“(...) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de*

¹ “(...) I - a integralidade da comissão de corretagem”.

*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***” (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 – g.n.).

Por conseguinte, conforme já decidido pelo MM. Juízo a quo: “Ademais, o sócio da demandante, durante a aproximação, também foi, de forma clara, informado acerca da necessidade de pagamento da comissão de corretagem pela corretora: “Em cada contrato tem o que se refere ao apto, e outro e de pagamento de comissão, que somando os 2 dá o resultado da proposta. Por exemplo, um boleto para a diálogo, e um boleto para comissão, somando dará a parcela mensal” (sic) fl. 373.

Não bastasse, ao realizar o distrato, constou expressamente que “a comissão de corretagem é devida à imobiliária e aos corretores, por terem feito a aproximação das partes e atingido o resultado útil – que é a assinatura do contrato – tornando-se uma verba irrecuperável por força do art. 725, do Código Civil” (fl. 13).” (sic. fls. 404)

De tal sorte, de rigor a manutenção da r. sentença.

Por fim, “de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, ‘é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art.

85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agnt no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”².

Nesse diapasão, por conta do desprovemento do apelo do autor, de rigor a majoração dos honorários do réu de 10% para 15% do calor da causa para cada réu, conforme disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.