



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379045

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1095196-34.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, é apelado MARIA CELESTE ALVES CAMPOS GUERDIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1095196-34.2024.8.26.0100

Apelante: Spe Stx 34 Desenvolvimento Imobiliário S/A

Apelado: Maria Celeste Alves Campos Guerdis

São Paulo

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator da sentença: Andrea de Abreu

Voto nº 19855

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação cível interposta por SPE STX 34 Desenvolvimento Imobiliário S/A contra sentença que declarou a rescisão contratual por culpa da ré e a condenou à restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, em ação movida por Maria Celeste Alves Campos Guerdis.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a pretensão de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem está prescrita e se é válida a cláusula de transferência da obrigação de pagar a taxa de corretagem ao consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A prescrição trienal não se aplica, pois a devolução da comissão de corretagem decorre da rescisão contratual por culpa da vendedora, sendo o prazo decenal.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplência da vendedora, deve haver restituição integral dos valores pagos, afastando a aplicação do Tema 938 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A prescrição trienal não se aplica quando a devolução da comissão de corretagem decorre de rescisão contratual por culpa da vendedora. 2. A restituição integral dos valores pagos é devida em caso de inadimplência da vendedora.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 206, §3º, IV; art. 475.

Código de Processo Civil, art. 85, §11º; art. 1.026, §2º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020.

STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.756.803/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/10/2021, DJe de 8/11/2021.

Trata-se de apelação cível, interposta contra a sentença proferida a fls. 375/377 nos autos da ação de resolução contratual com devolução de valores, ajuizada por **MARIA CELESTE ALVES CAMPOS GUERDIS** em face de **SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, que dera pela procedência da demanda, declarando a rescisão contratual, por culpa da ré, condenando-a à restituição integral dos valores pagos, incluindo-se a comissão de corretagem.

Inconformada, insurge-se a parte ré, pela reforma da r. sentença.

Em síntese, pugna pela exclusão da determinação de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, em razão da prescrição de tal pretensão.

Neste sentido, aduz que o prazo prescricional é trienal, nos termos do art. 206, §3º, IV, do Código Civil, contados a partir da data de assinatura do contrato, que ocorrera em 24/08/2020, ao passo que a demanda fora ajuizada somente em 19/06/2024.

Por fim, caso não acolhida a prescrição, aduz pela validade da cláusula de transferência da obrigação de pagar taxa de corretagem à terceiros ao consumidor, impossibilitando a sua restituição.

Recurso processado; respondido a fls. 413/421.

Parecer emitido pela D. Procuradoria Geral de

Justiça, a fls.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O presente recurso não comporta provimento.

Em que pesem os argumentos lançados às presentes razões recursais, não vislumbro elementos a fim de justificar a reforma da r. sentença.

Com efeito, ainda que não se desconheça o Tema 938, fixado no julgamento do REsp 1.551.956/SP, que prevê a incidência da prescrição trienal sobre pretensão de valores pagos a título de comissão de corretagem, verifica-se que a ré/apelante deu causa à rescisão contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, fato este incontestado, vez que sequer fora recorrido pela construtora.

Portanto, o pedido de devolução da comissão de corretagem se dá pelo inadimplemento da vendedora, e não por suposta alegação de ilegalidade da cobrança em questão.

Logo, tratando-se de responsabilidade contratual, o prazo de prescrição da pretensão em questão é decenal.

Sobre tal questão, o C. Superior Tribunal de Justiça

já decidiu que não se aplica o prazo de prescrição de três anos quando a pretensão de restituição do valor da comissão de corretagem decorre da rescisão contratual por culpa da vendedora/incorporadora, sendo devida a restituição integral do valor pago:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. RESCISÃO MOTIVADA POR INADIMPLÊNCIA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DECISÃO CONTRÁRIA À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na eg. Instância a quo.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante" (AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020).

3. Sendo o contrato resolvido por inadimplência da vendedora, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devida restituição do valor pago a título de comissão de corretagem, afastando a aplicação do Tema 938 do STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer

*do agravo e dar provimento ao recurso especial.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.756.803/GO,
relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma,
julgado em 4/10/2021, DJe de 8/11/2021.)*

Por fim, tampouco se nega a validade da transferência da obrigação do pagamento da comissão de corretagem em questão. Todavia, restou incontroverso nos autos o atraso na entrega da obra, de modo que a culpa pela rescisão é atribuída à parte ré. Logo, pelo princípio da reparação integral, em razão da culpa da vendedora pelo atraso na entrega da obra, cabível a devolução das desses valores, nos termos do art. 475 do Código Civil.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente recurso, mantendo-se a r. sentença em sua integralidade. Novamente sucumbente, elevo a condenação da ré ao pagamento dos honorários recursais para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º do Código de Processo Civil.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica