



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000570-26.2024.8.26.0584, da Comarca de São Pedro, em que é apelante GLAUCIA DOS REIS MENDONÇA, são apelados WATER PARK SÃO PEDRO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e WAM BRASIL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 44005.

Apelação nº 1000570-26.2024.8.26.0584.

Comarca: São Pedro.

Apelante: Glaucia dos Reis Mendonça.

Apelados: Water Park São Pedro - Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiz prolator da sentença: Luciano Francisco Bombardieri.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de rescisão contratual por iniciativa da adquirente. Sentença de procedência que declarou a rescisão do contrato e determinou a restituição de 80% dos valores pagos pela autora, excluindo-se, dos valores a serem restituídos, aqueles pagos a título de taxa de corretagem. Irresignação da autora.

Comissão de intermediação (corretagem). Entendimento do C. STJ. Embora seja válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de arcar com esse custo, deve ser observado o direito de informação. Caso concreto em que, apesar de estar delimitado o valor da taxa de corretagem no compromisso de compra e venda, a proposta de compra indicava que o valor se tratava de sinal/entrada e que o montante integrava o preço do negócio. Hipótese em que não é possível considerar que foram prestadas informações claras e de forma integra ao consumidor, pois os próprios documentos que integraram a avença contam com informações contraditórias. Retenção indevida. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de pedido de rescisão do contrato e devolução do valor pago, julgados procedentes pela respeitável sentença de fls. 273/279, cujo relatório se adota, para o fim de rescindir o contrato celebrado entre a autora e a corré Water Park São Pedro Empreendimentos Imobiliários, confirmando a tutela deferida e condenando a ré a restituir o equivalente a 80% dos valores pagos para a aquisição do bem descrito na petição inicial (fração/cota nº B 425/17), valor a ser calculados em sede de

cumprimento de sentença, com correção monetária desde o desembolso e incidência de juros moratórios de 1% ao mês computados do trânsito em julgado, afastando-se a incidência da taxa de fruição e, excluindo-se, dos valores a serem restituídos, aqueles pagos a título de taxa de corretagem. Dada a causalidade, as rés foram condenadas a arcar com as custas processuais, bem como honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Inconformada, apela **a autora**, sustentando que a cláusula penal já compreende custos com comissões de vendedores, de modo que não pode ser exigida a comissão de corretagem; que o comando da sentença implicará na perda integral das quantias pagas pela consumidora, hipótese expressamente vedada pelo artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor; que a ficha de negociação de fls. 189 atesta que o negócio foi firmado com o pagamento de uma entrada no valor de R\$7.519,00, paga por meio de cartão de crédito; que não é razoável que se conclua pela validade e legalidade da cobrança da suposta comissão de corretagem no caso em apreço, em razão da simples menção da palavra no contrato; que é vedado ao fornecedor de produtos e serviços prevalecer-se da ignorância do consumidor para lhe impingir seus produtos ou serviços, bem como, exigir vantagem manifestamente excessiva; que não há contrato de prestação de serviço de intermediação imobiliária, fato mais que suficiente para afastar a cobrança do referido encargo; e que, para a validade da cláusula exige-se a transparência nessa atribuição, ou seja, informação clara e adequada na transferência da responsabilidade do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, o que não se observa no caso concreto. Requer a reforma da sentença para que sejam incluídos os valores inicialmente pagos pela autora, no cálculo das quantias a serem restituídas por ocasião da rescisão (fls. 291/300).

Houve respostas (fls. 304/306 e 307/312).

É o que importa ser relatado.

O apelo é de ser parcialmente provido.

Narra a petição inicial que em 06/12/2023, as partes firmaram contrato de compromisso de compra e venda de fração imobiliária em regime de multipropriedade do empreendimento Thermas de São Pedro Park Resort (fração/cota nº B 425/17), pelo qual a autora se obrigou ao pagamento de R\$69.279,44, sendo pago no ato da contratação o valor de R\$7.519,00. Ocorre que, após o pagamento da entrada, a autora se desinteressou pelo prosseguimento do negócio, com base no que requereu a rescisão do contrato, com a restituição de 90% dos valores pagos ou, subsidiariamente, a restituição de 80%.

Os pedidos foram julgados procedentes nos termos mencionados, determinando-se a restituição de 80% dos valores pagos, excluindo-se, todavia, a restituição da taxa de corretagem, o que motivou a interposição do apelo da autora.

Contudo, em que pese a fundamentação da respeitável sentença, o feito merecia solução parcialmente diversa.

Conforme se observa, a autora impugna a ordem de retenção da comissão de intermediação que, segunda aponta, implicará na perda integral das quantias pagas pela consumidora.

Em julgamento ocorrido pela sistemática de recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu *a 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 (STJ; REsp 1.599.511/SP; Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino; 2ª Seção; j. 24/08/2016).

De acordo com o referido entendimento, inexistem óbices quanto à responsabilização do consumidor pelo pagamento direto da comissão devida à pessoa que intermedeia a celebração do contrato. Não obstante, a transferência de tal responsabilidade ao consumidor somente é válida quando os contratos observam o direito de informação estatuído pelo Código de Defesa do Consumidor e permitem que o consumidor saiba com clareza quais são os valores que estão obrigado a pagar e a que título deve fazê-lo.

No caso em exame, verifica-se que no quadro resumo do contrato firmado entre as partes, consta o preço total da venda sem intermediação, no valor total de R\$61.760,44 e, logo abaixo, o valor da taxa da corretagem, no montante R\$7.519,00 (fls. 40).

Consta ainda no contrato que o promitente comprador declara ter *total ciência e concorda expressamente com a cobrança do valor referente à despesa com a COMISSÃO DE CORRETAGEM, encargo este que será suportado pelo próprio PROMITENTE COMPRADOR, sendo que em caso de rescisão contratual após o prazo de arrependimento, tal valor não será restituído, nos termos do que estabelece o artigo 725 do Código Civil.* (fls. 43)

As informações do contrato parecem atender aos requisitos de transparência e clareza a possibilitar a transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem ao consumidor. Todavia, dos documentos apresentados pela própria ré, nota-se que o valor pago pela autora, também foi considerado como valor de entrada.

No documento de fls. 174 - proposta de compra e venda de cota/fração de unidade residencial em regime de multipropriedade empreendimento Thermas São Pedro Park Resort, na área de *condições e pagamento*, há expressa indicação de pagamento de um **sin***al/entrada*, no valor de R\$7.519,00, e o preço total da venda é de R\$69.279,44, em montante superior ao informado no contrato, a indicar que o pagamento realizado inicialmente pela autora, integrava o preço do negócio.

Neste mesmo documento, na parte superior, há ainda a seguinte informação:

*Proponho à empresa Water Park São Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, titular do CNPJ n. 28.633.654/0001-71, com sede administrativa na Av. Deputado Jamel Cecilio, nº 2.690, Jardim Goiás, Goiânia, Go, Cep: 74.810-100, doravante designada apenas PROMITENTE VENDEDORA, a compra de uma Cota/Fração Imobiliária do imóvel abaixo identificado, integrante do empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT, que está sendo comercializado pelo sistema de multipropriedade, para ocupação exclusiva no período de tempo compartilhado correspondente à Cota/Fração ora adquirida nos termos do Regulamento de Uso Registrado no Tabelionato de Títulos e Documentos da Comarca de São Pedro, Estado do São Paulo, sob n. R-6/33.805, Livro 2, segundo as condições aqui especificadas, **pela qual pago, neste ato, o respectivo sinal, em caráter irretratável e irrevogável.** (realces não originais)*

O documento de fls. 189, por sua vez, intitulado como ficha de bloqueio, informa que houve o pagamento de uma entrada no valor de R\$7.519,00.

Com efeito, na hipótese em análise, não é possível considerar que foram prestadas informações claras e de forma integra ao consumidor, pois os próprios documentos que integraram a avença contam com informações contraditórias.

Dessa situação, considerando ainda o postulado da boa-fé objetiva, a cláusula contratual que previa a responsabilidade da autora pelo encargo da comissão de corretagem, deve ser reputada nula de pleno direito.

Nesse sentido, em casos análogos, assim já decidiu esse Egrégio Tribunal de Justiça:

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Multipropriedade (time-sharing). Ação de Rescisão Contratual c.c. Devolução de Quantias Pagas e Indenização por danos Morais. Retenção de 25% sobre os valores pagos em virtude da rescisão que bem se ajusta ao caso, dando azo à correta aplicação do art. 53 do CDC ao caso. (...) **Importância paga pela consumidora a título de sinal ou arras. Não houve esclarecimento de que a verba estava sendo paga a título de comissão de corretagem, diferenciando-a do valor do bem. Ausente prévia informação do valor expresso desembolsado a título de corretagem. Incabível a retenção de taxa de comissão de corretagem ou arras, neste caso.** Ausência de prova de abalo à honra ou sofrimento negativo intenso. Indenização por danos morais incabível. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1021865-23.2022.8.26.0477; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j 29/01/2025) (realces não originais)*

VENDA E COMPRA DE COTA DE APARTAMENTO EM RESORT. MULTIPROPRIEDADE. Ação de resolução contratual, cumulada

*com devolução de quantia paga. Procedência. - Preliminar de cerceamento de defesa. Rejeitada. Julgamento antecipado da lide que não implica em cerceamento de defesa, mormente quando a prova literal é suficiente para o convencimento do Juízo. - Mérito. Desistência do comprador, que pode pedir a rescisão e reaver os valores que desembolsou. Resolução que opera efeitos ex tunc. **Impossibilidade de perda da importância paga a título de sinal e princípio de pagamento ante a desistência do comprador na continuidade do contrato, pois se trata de arras confirmatórias. Precedentes do E. STJ. Ausência de prova de que esse valor foi destinado ao pagamento da taxa de corretagem.** Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1106460-92.2017.8.26.0100; Rel. Paulo Alcides; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 03/06/2019) (realces não originais)*

E, considerando que o pagamento foi realizado a título de arras confirmatórias, não há como se excluir tal quantia do valor a ser restituído à autora.

Nesse sentido, do Superior Tribunal de Justiça:

As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento sem causa. (STJ, AgRg no REsp 997.956/SC, 4ª Turma, Rel. Luis Felipe Salomão, j. 26/06/2012).

O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias (STJ, AgRg no Ag 717.840/MG, 3ª Turma, Rel. Min. Vasco Della Giustina, j. 06/10/2009).

A mesma orientação é adotada por este Egrégio Tribunal de Justiça, inclusive por esta Colenda Câmara:

*Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Legitimidade passiva da anuente configurada. Rescisão motivada pelo comprador. Pedido de devolução da quantia paga. Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Retenção de 20% da quantia paga, em consonância com a jurisprudência desta Corte e precedentes do STJ. **Arras confirmatórias que integram o preço do negócio. Cláusula penal indevida**. Ausência de prova de posse do imóvel que impossibilita a cobrança de indenização. Correção monetária. Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado da decisão. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1004811-70.2019.8.26.0664; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 15/05/2020) (realces não originais)*

*Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual a pedido do compromissário, sem culpa do promitente vendedor. Abusividade, em tais pactos, da disposição que preveja a perda integral dos valores pagos. Cabimento da devolução reconhecido pelas Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte, sendo razoável a retenção de 20% para cobrir as despesas da parte contrária. **Arras que se compreendem no preço e, por isso, devem compor o valor a ser devolvido**. Cabimento de verba compensatória pela fruição do bem, da tomada de posse até sua devolução, assim como a dedução de eventual débito formado por despesas de IPTU e de consumo de água e energia elétrica. Correção monetária devida desde o desembolso e juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado quanto aos valores a serem devolvidos. Apelações parcialmente providas. (TJSP; Apelação Cível 1004271-22.2019.8.26.0664; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 19/02/2020)*

(realces não originais)

*Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Legitimidade passiva da construtora, que figurou na proposta de compra e venda, bem como nas tratativas, via e-mail, acerca da rescisão. Solidariedade prevista no artigo 7º, § único e artigo 25, § 1º do CDC. **Retenção do sinal. Inadmissibilidade, pois integrava o preço do negócio. Arras confirmatórias. Devolução dos valores pagos pela Autora,** deduzida a comissão de corretagem expressamente fixada no contrato, com a retenção de 25%. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001510-17.2018.8.26.0320; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 27/05/2019) (realces não originais)*

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Lote residencial. Resolução por impossibilidade econômica superveniente dos promissários compradores. Admissibilidade. Restituição das parcelas pagas, com retenção de 20% em favor do loteador. Admissibilidade. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal, a impor a retenção mínima de 50% dos valores pagos. Cláusula excessivamente onerosa. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/18, a prever regras relativas a resolução de compromisso de venda e compra de imóvel. Irretroatividade da lei posterior a contrato celebrado mais de oito anos antes. **Retenção das arras. Inadmissibilidade. Pagamento integrante do preço e, portanto, passível de restituição em caso de resolução contratual. Precedentes.** Indenização devida por privação de uso do lote pela promitente vendedora. Admissibilidade. Manutenção do percentual de 0,333% sobre o valor venal do imóvel, previsto em cláusula contratual. Manutenção da condenação dos autores a arcar com pagamento do IPTU e taxa associativa, enquanto tiveram a posse*

do lote. Despesas assumidas cláusula contratual e mediante adesão incontroversa à associação de moradores. Modificação do termo inicial dos juros moratórios, que deve ser fixado no trânsito em julgado, não na citação. Jurisprudência do STJ. Sucumbência recíproca mantida. Recurso da ré provido em parte e recurso dos autores improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000505-88.2019.8.26.0654; Rel. Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 18/05/2020) (realces não originais)

Portanto, é o caso de se reformar a respeitável sentença para reconhecer que, operada a rescisão do negócio, a autora tem direito à restituição do sinal pago, por compor o preço total do imóvel, integrando os valores a serem devolvidos, no mesmo percentual de 80%.

Descabida, por outro lado, a majoração dos honorários advocatícios em razão do trabalho realizado em fase recursal.

Conforme entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, *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.* (grifo não original)

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator