



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003653-49.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelada GISLAINE SANTOS BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto 44.071

Apelação Cível nº 1003653-49.2024.8.26.0358

Comarca: Mirassol – 3ª Vara Judicial

Ação: Resolução Contratual c/c Reintegração de Posse

Apelante: Joacema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Apelado: Gislaine Santos Barbosa

APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual ajuizada pela vendedora em face do superveniente inadimplemento da consumidora. Pedido de revogação da gratuidade de justiça concedida à consumidora ré. Impugnação genérica. Hipótese dos autos em que não se identificam quaisquer elementos de prova incompatíveis com a alegada hipossuficiência econômica. Impugnação rejeitada.

Pedido de que o cálculo do valor a ser restituído pela compradora considere somente o valor amortizado do saldo devedor por cada pagamento, excluindo os juros contratuais e correção monetária pagos pela consumidora. Inadmissibilidade. Restituição que deve observar o art. 67-A da Lei nº 4.591/64, o qual determina que serão restituídas ao promissário comprador as “quantias que houver pago” deduzidas da comissão de corretagem e da pena convencional.

Pedido de retenção integral do valor correspondente à comissão de corretagem (R\$ 2.960,00). Validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar tal verba, desde que conferido destaque para o respectivo valor. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.599.511/SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015. Verba de corretagem que é devida ainda que o negócio intermediado não se efetive em função da impossibilidade financeira do pretenso adquirente (art. 725 do CC). Recurso parcialmente provido.

Da r. sentença (fls. 140/147) que julga parcialmente procedente a ação, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, determinando que a autora proceda à restituição de 80% da totalidade dos valores pagos pela ré.

Apela autora buscando afastar a ordem de restituição da comissão de corretagem.

Sustenta que a restituição deve se dar em percentual do preço pago, não se aplicando sobre a correção monetária, os juros remuneratórios pactuados e o IPTU pago pela promissária compradora.

Impugna a gratuidade de justiça concedida à ré. Requer o provimento do recurso (fls. 160/172).

Recurso preparado e respondido (fls. 178/182).

É o relatório.

Em primeiro lugar, rejeito o pedido de revogação da gratuidade de justiça concedida à ré.

Com efeito, trata-se de impugnação genérica, a qual não aponta qualquer elemento de prova que seja incongruente com a alegada hipossuficiência financeira da apelada, a qual se qualifica como passadeira, e deixou de efetuar o pagamento das prestações (R\$ 303,97) devidas pela compra do lote de 160m² justamente em razão de superveniente impossibilidade financeira.

Nessa medida, nada autoriza que seja afastada a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência econômica fixada pelo § 3º do art. 99 do CPC.

A esse respeito, Harrison Targino comenta que:

“Mantida a tradicional regra básica de que se presume verdadeira a alegação de insuficiência apresentada exclusivamente pela pessoa natural (NCPC, art. 99, § 3º).

Entretanto, a presunção relativa poderá ser questionada de ofício pelo próprio magistrado ou impugnada pela parte contrária. [...] O juiz, só quando presente fundada dúvida quanto à hipossuficiência autodeclarada, deverá dar oportunidade à parte de comprovar o preenchimento dos pressupostos necessários à concessão. Não pode inverter a presunção, entendendo que em contrário a desconfiança rege a relação. Nem poderá indeferir o pedido, sem ofertar à parte a possibilidade de demonstrar sua carência.

Durante a vigência da Lei n. 1.060/50, se instalou um amplo dissídio jurisprudencial sobre a possibilidade ou não do juiz exigir das pessoas físicas a comprovação das condições para a sua concessão, entendendo muitos que bastaria a simples afirmação do beneficiário. Havia jurisprudência admitindo que o art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, ao tratar da garantia da assistência jurídica integral e gratuita reservava-a para aqueles que comprovarem insuficiência de recursos, referendando a atuação do magistrado. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), julgando processos administrativos, anulou Provimentos de tribunais estaduais que invertiam a presunção e obrigava Juízes e Oficiais de Justiça a avaliar a situação econômica a fim de comprovar a incapacidade da parte em cobrir custas do processo.

O Código sufraga a ampla possibilidade de controle das condições, **contanto que presentes elementos que possam trazer dúvida quanto ao afirmado pela parte.** Não há como ser exaustivo na relação das circunstâncias que podem levar o magistrado a exigir a comprovação da hipossuficiência, porém fatos terminam por suscitar natural dúvida, justificando a sensação de não certeza que leva o juiz a requerer maiores esclarecimentos quanto à condição econômica do requerente quando, por exemplo, notório o seu grande patrimônio, a sua presença social destacada, os valores e a destinação que envolvem o bem jurídico em disputa, a conduta perdulária, além de outros elementos que ensejem a fundada dúvida”. (ALVIM, Angélica A. Comentários ao código de processo civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2017, pp. 170/171, g.n.).

Noutro ponto, busca a apelante que no cálculo da restituição devida à ré-apelada somente seja considerada a parcela amortizada do preço, excluindo-se a correção monetária aplicada e os juros contratuais que integram

as prestações, conforme cálculos da planilha de fls. 62/66.

Todavia, a pretendia redução da restituição está em contradição com o art. 67-A da Lei nº 4.591/64, o qual determina que serão restituídas ao promissário comprador as “quantias que houver pago” deduzidas da comissão de corretagem e da pena convencional:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

- I - a integralidade da comissão de corretagem;
- II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga”.

Por conseguinte, é incabível a pretendida retenção da correção monetária e juros contratuais aplicados sobre cada prestação.

Por outro lado, é admissível a retenção da comissão de corretagem.

Como sabido, a admissibilidade da transferência de tal despesa ao consumidor condiciona-se à prévia informação do preço total da aquisição com destaque do valor da comissão de corretagem, consoante fixado no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP pelo rito dos recursos repetitivos, *in verbis*:

“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.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO" (REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).

A leitura do instrumento contratual evidencia que houve o destaque do valor pertinente à comissão de corretagem (R\$ 2.960,00 – fls. 31) no item 5 do quadro resumo.

Por conseguinte, considerando a legitimidade da cobrança da verba de corretagem na hipótese em voga, é inexorável reconhecer a subsistência de sua exigibilidade ainda que o negócio jurídico principal não se efetive em virtude da impossibilidade financeira da promitente-compradora (art. 725 do CC).

Por esses fundamentos, meu voto dá parcial provimento ao recurso para autorizar a retenção pela ré da parcela correspondente ao pagamento de comissão de corretagem (R\$ 2.960,00), mantido o crivo sucumbencial fixado pela r. sentença apelada.

RÔMOLO RUSSO
Relator