



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395429

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015782-40.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes MARIA MARINAVA DA SILVA MOURA (JUSTIÇA GRATUITA) e CLÁUDIO JOSÉ MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados WATER PARK SÃO PEDRO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e WAW BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 53722

APELAÇÃO CÍVEL: 1015782-40.2023.8.26.0320

FORO DE LIMEIRA

APELANTES: CLÁUDIO JOSÉ MOURA E OUTRO

APELADOS: WATER PARK SÃO PEDRO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO

RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS. Rescisão por iniciativa dos compradores. Improcedência. Inconformismo. Não acolhimento.

- Ausência de comprovação do exercício do direito de arrependimento, nos moldes previstos no artigo 67-A, §10 e §11, da Lei nº 4.591/64.

- Taxa de corretagem. Indevida a restituição. Contraprestação pelo serviço de intermediação do negócio. Inteligência do artigo 32-A, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 (incluído pela Lei nº 13.786/2018). Cláusula contratual clara quanto à impossibilidade de devolução da referida verba. Valores expressamente informados aos compradores.

Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

CLÁUDIO JOSÉ MOURA E OUTRO interpõem recurso de apelação, por não se conformarem com a r. sentença de improcedência (fls. 318/323), proferida na ação de restituição de valores decorrentes da rescisão de compra e venda de imóveis, proposta contra WATER PARK SÃO PEDRO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO.

Sustentam ter exercido o direito de arrependimento dois dias depois da contratação, dentro do prazo previsto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor. Pugnam pela restituição integral da comissão de corretagem. Em caráter subsidiário, pleiteiam a retenção de no máximo 10% do montante pago. Requerem o provimento do apelo (fls. 326/337).

Contrarrazões (fls. 341/347 e 348/351).

É o relatório.

Cuida-se de ação na qual os autores postulam a restituição da comissão de corretagem, paga por ocasião da aquisição dos imóveis.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, a relação existente entre as partes submete-se às disposições do Código de Defesa do Consumidor; os apelantes se enquadram no conceito de destinatários finais dos produtos (artigo 2º do estatuto referido).

Quanto ao direito de arrependimento, por se tratar de contratos firmados fora da sede da incorporadora, deve ser observado o disposto no artigo 67-A, §10 e §11, da Lei nº 4.591/64:

"§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo" grifei.

Embora os requerentes afirmem ter se arrependido dois dias após a compra dos imóveis, inexistente prova do envio às rés da carta registrada com aviso de recebimento, o que obsta a devolução integral da importância paga, nos termos do §10 do artigo 67-A da Lei 4.591/64.

Quanto à taxa de corretagem, a questão foi pacificada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP, pelo rito do recurso repetitivo, onde se decidiu

ser válido o pagamento da taxa de corretagem, pelo comprador, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão. (REsp nº 1.599.511/SP, 2ª Seção, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 24.08.2016).

No caso, os valores foram informados aos autores (item "C" - fls. 33 e 57), e sua retenção está expressamente autorizada na Lei nº 6.766/1979, artigo 32-A, inciso V (incluído pela Lei nº 13.786/2018), bem como na cláusula oitava, parágrafo segundo, do instrumento firmado entre as partes (fls. 38).

Além disso, os serviços de intermediação foram contratados pelos adquirentes e, inegavelmente, desenvolvidos a contento, porquanto os negócios se consolidaram.

Dessa maneira, deve preponderar a retenção integral da quantia despendida a título de comissão de corretagem.

Concluindo, com base nos fundamentos apresentados, mantém-se a r. sentença.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator