



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009621-64.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA e MABU VACATION CLUB, são apelados ALINE SILVA PEREIRA e JOÃO PAULO GOMES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1009621-64.2024.8.26.0001

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível – F.R. de Santana)

Apelante: Prestige Incorporação A B Ltda.

Apelados: Aline Silva Pereira e João Paulo Gomes da Silva

Interessada: Mabu Vacation Club

Juíza sentenciante: Ariane de Fatima Alves Dias Paukoski Simoni

Voto nº 37.085

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO C.C. RESTITUIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. 2. A questão em discussão consiste em determinar se (i) a comissão de corretagem pode ser retida pela ré; (ii) é devida a taxa de fruição do imóvel. 3. Não configurada a prescrição da pretensão de reaver a comissão de corretagem. Prazo prescricional que se inicia após a rescisão contratual no caso concreto. 4. Comissão lícitamente cobrada dos autores. Restituição descabida. 5. Taxa de fruição devida, mas apenas no período em que os autores teriam direito à utilização do imóvel, adquirido em regime de multipropriedade. 6. Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 326/335, de relatório adotado, **(i) extinguiu sem julgamento de mérito** a ação movida por Aline Silva Pereira e João Paulo Gomes da Silva em face de Mabu Vacation Club, condenando os autores ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa; **(ii) julgou procedente** a ação em face de **Prestige Incorporação A B Ltda.** para: “*rescindir o contrato de concessão de direito de uso (fls. 226/270) e condeno a ré a*

restituir aos autores 75% dos valores pagos pelo contrato (R\$44.694,72 – fl. 104). A quantia deverá ser acrescida de correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP - IPCA-e, a contar do pagamento de cada parcela, além de juros de mora de 1% a contar do trânsito em julgado. Condena-se a ré, ainda, nas obrigações de abster-se de incluir o nome dos autores no cadastro de inadimplentes, confirmada a tutela de urgência”.

Recorre a ré Prestige Incorporação A B Ltda., sustentando, em síntese, que está prescrita a pretensão de reaver a comissão de corretagem, sendo lícita a cobrança retenção de tal verba. Requer a fixação de taxa de fruição do imóvel, disponível para utilização ao tempo da contratação havida entre as partes (fls. 338/351).

Não há contrarrazões, nem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Em 13/07/2019 as partes firmaram “instrumento particular de contrato de concessão real de uso e outras avenças”, referente a fração da unidade 0140 do “Condomínio Prestige”, posteriormente substituída pela unidade 0114 (fls. 226/320).

Os autores ajuizaram a presente demanda

alegando que “*diante da instabilidade econômica que vem enfrentando (...) não possuem mais situação econômica em continuar pagando as parcelas do mencionado contrato*”, requerendo “*a condenação das Rés a restituir os autores, o equivalente a 90% (noventa por cento) dos valores pagos à título de parcela contratual, em única parcela*” (sic).

Não há insurgência contra o desfazimento do negócio, cingindo-se a controvérsia às consequências da rescisão, e conforme ensina Ruy Rosado de Aguiar Júnior, “*A resolução [do contrato] destrói a relação desde a celebração (ex tunc) e tem dois efeitos principais: libera credor e devedor das obrigações correspectivas e permite a restituição das prestações efetuadas. Além disso, oferece ao lesado a oportunidade para ressarcir-se dos danos sofridos*” (**“Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor”**, Ed. Aide, 2003, p. 257).

Quanto à comissão de corretagem, não está configurada a prescrição alegada pela ré.

A inicial não contém alegação de abusividade da cobrança da comissão, ou seja, o prazo prescricional da pretensão de reavê-la passa a fluir a partir da rescisão contratual e não da celebração do negócio.

É o que se extrai do precedente a seguir: “*O STJ entende que, em demandas objetivando a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, quando a causa de pedir é a*

rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional tem início após a resolução do contrato, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no Tema 938/STJ” (AgInt no REsp 2115135/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Cini Marchionatti, j. 24/02/2025).

Ainda a respeito do tema da comissão, o contrato é expresso ao dispor que o valor da fração imobiliária transacionada é de R\$ 55.509,44, e “do preço total ora indicado, o equivalente a 6% (seis por cento), que corresponde a R\$ 3.330,57 (Três mil trezentos e trinta reais e cinquenta e sete centavos), se refere à comissão de intermediação. Fica, desde logo ajustado, que o valor pago a esse título não será restituído ao Concessionário, ainda que ocorra o término do contrato” (fl. 277) – o contrato distratado trazia disposição semelhante (fl. 228).

No julgamento do Tema Repetitivo 938, o E. Superior Tribunal de Justiça assentou a seguinte tese vinculante: “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” (REsp 1599511/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016).

Neste contexto, reputa-se descabida a

restituição da comissão de corretagem aos autores.

Por outro lado, é devida a taxa de fruição, conforme a Lei do Distrato e a vedação ao enriquecimento ilícito, impondo-se ressarcimento da vendedora pelo período no qual esteve injustamente privada de imóvel apto à utilização.

No mesmo sentido, o enunciado da Súmula nº 1 desta Corte, segundo o qual *“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*.

Todavia, o imóvel litigioso não permaneceu à disposição dos autores durante todos os meses de vigência do contrato, pois adquirido em regime de multipropriedade, circunstância que permite o uso do bem periodicamente, por curto espaço de tempo.

Portanto, a taxa de fruição é devida, mas somente no período em que os autores fariam jus à utilização do imóvel, devendo ser apurada fase de liquidação de sentença (**cf. Apelação Cível nº 1016523-80.2023.8.26.0320, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 30/10/2024; Apelação Cível nº 1023324-39.2023.8.26.0602, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 27/01/2025 – ambas de minha relatoria**).

Destarte, reforma-se parcialmente a r. sentença. As partes devem suportar as custas e despesas processuais a que deram causa, condenando-se a ré ao pagamento de honorários de 15% sobre o valor efetivamente restituível aos autores e estes ao pagamento de honorários advocatícios de 15% sobre a quantia dedutível do valor a ser restituído.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator