



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1091880-13.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA e STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., é apelado MARCELO BRITO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1091880-13.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo - 14ª Vara Cível do Foro Central Cível

Apelantes: Spe Stx 32 Desenvolvimento Imobiliario S/A, Urbix Participações Ltda e outros

Apelada: Marcelo Brito

Juíza: Christopher Alexander Roisin

Voto nº 36.800

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual. Compromisso de compra e venda de imóvel. Multipropriedade. Promitente-vendedora que deu causa ao desfazimento do negócio. Atraso na obra. Comissão de corretagem. Pretensão pela ré do reconhecimento da prescrição. Impossibilidade. Ação fundada na rescisão por culpa da ré. Autor que cumpriu sua obrigação e cuja resolução do contrato decorre do inadimplemento da ré. Decurso do prazo de tolerância. Retorno das partes ao status quo ante. Distinguishing. Inaplicabilidade do Tema nº 938, do C. STJ, aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. Precedentes Rejeição da preliminar de prescrição. Sentença de procedência mantida. Recurso improvido.

Vistos.

1 – Fls. 832/835: Anote-se.

2 - Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 758/782, que julgou procedente “o pedido para i) *DECLARAR a nulidade dos contratos firmados entre as partes, reconhecendo-se a existência de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em empreendimento hoteleiro; ii) DECLARAR RESCINDIDO o(s) contrato(s) celebrado(s) entre as partes e objeto dos autos por culpa exclusiva*

da(o)(s) ré(u)(s) e iii) CONDENAR a(o)(s) ré(u)(s) a restituir integralmente os valores pagos pelo(s) contrato(s) rescindido(s), com correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir de cada desembolso, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, §1º, CTN), desde a citação (art. 405 CC e 219, CPC), até 28/08/2024, data anterior a vigência Resolução nº 5.171 de 29 de agosto de 2024 do Conselho Monetário Nacional que regulou a nova redação do art. 406 do Código Civil pela Lei nº 14.905, de 28 de junho de 2024.

Após essa data, a aplicação dos juros moratórios e atualização monetária deve seguir os critérios da nova disposição com aplicação da metodologia definida pela Resolução nº 5.171 de 29 de agosto de 2024 do Conselho Monetário Nacional, adotando-se posicionamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça que enfrentou a questão da nova taxa de juros quando da vigência do Código Civil, definindo que os juros moratórios são definidos pela lei vigente na data de sua aplicação. (...)

A(s) sucumbente(s) arcará(ão) com as custas e despesas processuais (art. 82, §2º, CPC), além de honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, dada a pouca complexidade da demanda e do tempo decorrido, sem realização de audiência inclusive.”.

Inconformados, apelam os réus SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., ST PARTICIPAÇÕES S.A. E URBIX PARTICIPAÇÕES (fls. 787/800) e sustentam, em síntese, que não há que se falar em restituição da comissão de corretagem no importe de R\$49.306,89. Aduzem que houve prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem, pois o termo inicial é a data da assinatura do contrato, que se deu em 28/04/2014, e a ação foi ajuizada em 14/12/2023.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 806/817).

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel no regime de multipropriedade (frações imobiliárias) celebrado pelas partes (fls. 51/84).

Em suas razões recursais, a ré, compromissária-vendedora, devolve ao conhecimento deste Eg. Tribunal somente a determinação de pagamento da comissão de corretagem.

E, no que tange à prescrição, aduz o réu que seria de três anos, já tendo escoado tal prazo.

Sem razão, contudo.

Efetivamente, o C. Superior

Tribunal de Justiça, por sua C. Segunda Seção desta Corte Especial, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.551.968/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema n.º 938/STJ), consolidou o seguinte entendimento:

(i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)

(ii) 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; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(ii, parte final) 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. (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(vide REsp n. 1.551.956/SP)” (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016 – g.n.).

Ocorre que a hipótese em testilha é diversa e merece a devida distinção. É que na hipótese em testilha o autor somente poderia demandar pela rescisão

contratual em virtude da culpa da ré - conforme o caso concreto - após a decorrência do prazo contratual e do prazo de tolerância de 180 dias sem a conclusão da obra. E o autor ajuizou a presente ação justamente para obter a rescisão do contrato por culpa da ré que inadimpliu sua obrigação. E efetivamente, não há dúvida acerca do atraso na entrega da obra a autorizar a rescisão do contrato pelo compromissário comprador por culpa do compromissário vendedor. Nesta situação é de rigor que as partes retornem ao status quo ante. E dessa forma, independentemente do destinatário da taxa de corretagem, de rigor que o autor seja ressarcido pela integralidade do que dispendeu para a aquisição da unidade condominial, cujo contrato de compra e venda agora se rescinde.

Assim, ainda que o autor tenha celebrado o compromisso de compra e venda em 20/07/2020 (fls. 84) e ajuizado a ação apenas em 13/06/2024, não poderia ter pretendido antes a taxa de corretagem porque manteve o contrato e pagou devidamente as parcelas na integralidade até que, ao final de quase todos os pagamentos, tomou conhecimento do inadimplemento das rés. Daí, não há que se admitir a prescrição até porque, a corretagem integra o ressarcimento do autor sob pena de enriquecimento indevido das rés.

Nestes termos, colaciona-se jurisprudência deste Eg. Tribunal acerca da hipótese de

distinção no caso de rescisão por culpa do compromissário vendedor a justificar a situação de distinção e afastar a aplicabilidade do tema 938, “i” do C. Superior Tribunal de Justiça:

AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Sentença que determinou a restituição de todos os valores pagos pelo comprador, em parcela única, em decorrência do inadimplemento contratual. **Atraso na entrega da obra.** Insurgência. Alegação de ilegitimidade passiva das corrês. Descabimento, vez que ambas participaram da cadeia negocial. A responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço. Solidariedade das corrês. Inteligência do parágrafo único do artigo 7º do CDC. Arguição de inépcia da petição inicial. Não verificação. Preenchimento dos requisitos do artigo 319 do CPC. Preliminar de falta de interesse de agir. Afastamento. Demonstrada a necessidade e adequação da tutela jurisdicional pleiteada. **Arguição de prescrição trienal para restituição de comissão de corretagem.** Descabimento. **Distinção.** A pretensão restituitória do caso dos autos é fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora. Inaplicabilidade do Tema nº 938, do C. STJ, aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. **Precedentes (REsp's nºs 1.737.992/RO e 1.820.330/SP).** Aplicação literal da Súmula nº 543 do STJ. Alegação de que a falta de matéria prima e insumos, bem como a crise sanitária, causaram o

atraso. Inadmissibilidade. Aplicação da Súmula nº 161 deste E. Tribunal de Justiça, segundo a qual "não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos". Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001038-54.2021.8.26.0047; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2022; Data de Registro: 24/05/2022)

"APELAÇÃO CÍVEL. Compra de venda de imóvel. Ação de rescisão contratual. Sentença de procedência do pedido. Recurso interposto pela ré vendedora. Preliminar de ilegitimidade passiva para restituir a comissão de corretagem. Legitimidade da vendedora para responder pela restituição da corretagem, com fundamento na reparação integral do dano. **Prescrição. Não incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária. Não aplicação à hipótese do Tema 938 do STJ. Pretensão de restituição da corretagem e taxa de assessoria imobiliária fundada na resolução do contrato por inadimplemento da vendedora. Precedente do STJ.** Prazo prescricional decenal. Mérito. Atraso na entrega da obra incontroverso. É integral a devolução de valores na hipótese de resolução do contrato por culpa da vendedora. Súmula 543 do STJ. Juros que fluem a contar da citação, data em que constituída em mora a requerida. Como as taxas condominiais não são exigíveis antes da efetiva entrega do

imóvel ao comprador, não há que se falar em responsabilidade do autor pelo seu pagamento. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.38680).

(TJSP; Apelação Cível
1007355-79.2021.8.26.0011; Relator
(a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª
Câmara de Direito Privado; Foro Regional
XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 29/03/2022; Data de Registro:
29/03/2022)

Logo, de rigor o improvimento do recurso e a manutenção da r. sentença recorrida.

Finalmente, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.*

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso, de rigor a majoração dos

honorários sucumbenciais devidos ao autor para 14% do valor da condenação, atualizado, a luz do artigo 85, § 11º do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora