



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417678

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007156-56.2022.8.26.0291, da Comarca de Jaboticabal, em que são apelantes/apelados OLAIA MARIA PINHEIRO RODRIGUES INNOCENTE e JOSÉ ANTÔNIO INNOCENTE, é apelado/apelante SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007156-56.2022.8.26.0291

Aptes/Apdos: Olaia Maria Pinheiro Rodrigues Innocente e José Antônio Innocente

Apelado/Apelante: Spe Mirante Investimentos Imobiliários S/A

Comarca: Jaboticabal

V. 15188

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO DA AVENÇA. CULPA DOS ADQUIRENTES. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE REGULA A RESTITUIÇÃO EM 20% DO VALOR DO CONTRATO ACRESCIDO DA CLÁUSULA PENAL DE 10% DO MONTANTE PAGO. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. CLÁUSULA MAIS BRANDA. APLICAÇÃO. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL PREVISTO NA SENTENÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO ABUSIVA. FALHA DE INFORMAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. PRINCÍPIOS DA CAUSALIDADE E DA SUCUMBÊNCIA. APLICAÇÃO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. Para a hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel motivada pelo adquirente, aplica-se as deduções previstas em contrato, quando o montante é razoável e atende ao equilíbrio contratual e à boa-fé objetiva.
2. Impossibilidade de retenção do valor da comissão de corretagem pela vendedora por falta de informação prévia e porque não demonstrado o pagamento de valores a esse título, o que, inclusive, impede o reconhecimento da consumação de prescrição trienal em relação a eventual pleito de restituição.
3. Havendo sucumbência recíproca, impõe-se a distribuição proporcional das custas e despesas processuais, bem como a fixação de honorários advocatícios.

Trata-se de Apelações interpostas contra sentença judicial não aclarada (p. 259/268 e 287/289), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Jaboticabal julgou parcialmente procedentes os pedidos dos autores, para, *“confirmando a liminar pelos fundamentos aqui expostos, declarar resolvido o contrato firmado entre as partes e determinar a restituição em única parcela de 30% dos valores efetivamente pagos pela parte autora, sendo admitida a compensação de eventuais débitos de IPTU e condomínio*

em aberto referente ao período em que a parte autora estivera imitada na posse do imóvel, até a data da concessão da tutela. O montante devido à parte autora deverá ser corrigido monetariamente a contar de cada desembolso, com base na tabela prática do Tribunal de Justiça, e sofrerá incidência de juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Em razão da mínima sucumbência da parte autora, arcará a ré com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios em favor dos patronos da parte autora, que fixo em 10% do valor atualizado da causa”.

Segundo os autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, para majorar o valor a título de restituição para 80%, por fim, fixar honorários sucumbenciais devidos ao patrono, tendo em vista o seu trabalho desempenhado em sede recursal, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Segundo a ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, para: a) reconhecer a prescrição trienal do pedido de devolução da comissão de corretagem; b) determinar a retenção de 50% dos valores pagos, em razão da constituição de patrimônio de afetação, nos termos na matrícula do imóvel; c) reconhecer a sucumbência recíproca, com fixação dos honorários sobre o valor da condenação (p. 298/305).

Recursos tempestivos e preparados (p. 280/281 e 306/307).

Contrarrazões apresentadas (p. 292/297 e 311/314).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

1. DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO

O percentual de retenção fixado na sentença revela-se diminuto (30%), razão pela qual deve ser adequado. Apesar da instituição do regime de patrimônio de afetação na matrícula da incorporação (Av. 8 - p. 247), as deduções estabelecidas no contrato (*20% sobre o valor do contrato para cobrir custos de comercialização, publicidade, tributos e comissões, além da cláusula penal de 10% sobre o montante já integralizado* - cláusula sexta, item 8 – p. 34) são mais brandas e, portanto, devem ser admitidas em obediência ao equilíbrio contratual e à boa-fé objetiva.

Pelo que consta dos autos, o valor do contrato é de R\$ 35.990,00 (p. 27), enquanto o autor pagou o montante de R\$ 20.588,88 (p. 3).

Nesse cenário, aplicando-se o percentual previsto na sentença (30% dos valores pagos ao autor), a ré reteria o montante de R\$ 14.391,22. Por outro lado, aplicando-se a cláusula sexta, item 8 (p. 34), a retenção seria menor, de R\$ 9.256,88.

Desta forma, o parcial provimento do recurso do autor é para condenar a ré às deduções previstas na cláusula contratual.

2. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

A questão controvertida, referente à validade de atribuição ao promitente-comprador da obrigação de pagamento da comissão, foi dirimida pelo E. Superior Tribunal de Justiça que, ao julgar o Recurso Especial n. 1.599.511/SP (Tema 938), sedimentou o entendimento de que sua validade depende da prévia

informação “do preço total da aquisição da unidade autônoma, como destaque do montante da comissão de corretagem”.

No caso em análise, a ré não informou prévia e devidamente aos consumidores os valores do bem e da corretagem, na forma ressalvada pelo Superior Tribunal de Justiça. Não há nenhum destaque de eventual valor de comissão de corretagem no contrato juntado aos autos (p. 26/45).

A promitente vendedora, portanto, não informou previamente aos consumidores do valor da corretagem, o que contraria o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Aliás, o Min. Paulo de Tarso Sanseverino relator do supracitado Recurso Especial, asseverou que “o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem”.

Não bastasse, não há elementos convincentes nos autos de que algum valor pago foi destinado à comissão de corretagem. Ou seja, sequer há prova do dispêndio de quantia a esse título, de modo que não se pode cogitar da possibilidade de qualquer retenção pela ré ou, então, da consumação da prescrição trienal em relação a eventual pleito de restituição.

3. DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Por fim, é o caso de sucumbência recíproca. Isso porque o princípio da causalidade não favorece ambas as partes, que contribuíram para o ajuizamento da ação. É verdade: o pedido de rescisão contratual adveio de fato imputável exclusivamente ao comprador. No entanto, a judicialização do litígio se fez necessária para que ele não fosse submetido a certas retenções indevidas almejadas pela vendedora.

Deve-se levar em consideração, também, que, na presente demanda, os autores sucumbiram de parte dos pedidos formulados na exordial (percentual de retenção dos valores pagos fixados em 30% do montante pago).

Nesse cenário, cada uma das partes deve arcar com metade das custas e despesas processuais. Além disso, a título de honorários advocatícios, condeno a parte ré ao pagamento de quantia equivalente a 10% do proveito econômico obtido pelos autores (valor a ser devolvido), que, por sua vez, ficam condenados ao pagamento de montante equivalente a 10% sobre a diferença entre o proveito econômico obtido e o desejado.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos para adequar o percentual de retenção àquele previsto na cláusula sexta, item 8, do contrato(p. 34), bem como redistribuir o ônus sucumbencial, nos termos da fundamentação.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, por não estar presente requisito indispensável à incidência do disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, qual seja, o não conhecimento ou desprovimento integral do recurso interposto (STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ).

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora