



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002483-31.2024.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado ANTILHAS NOVA CARRÃO INCORPORADORA SPE LTDA, são apelados/apelantes MARCELO JOSÉ ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e GLADYS PATRICIA DE PAULA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1002483-31.2024.8.26.0006.

Apelante(s)/apelado(s): Antilhas Nova Carrão Incorporadora Spe Ltda.

Apelado(s)/apelante(s): Marcelo José Alves (Justiça Gratuita), Gladys Patricia de Paula Alves (Justiça Gratuita).

Ação: Rescisão de promessa de compra e venda c.c. devolução de valores.

Comarca: São Paulo - Foro Regional da Penha de França - 3ª Vara Cível.

Juiz(a) Prolator(a): Luciana Antunes Ribeiro Crocomo.

Voto nº 41.664

Apelação e recurso adesivo. Compromisso de venda e compra. Rescisão unilateral sem culpa do promitente-vendedor. Pretensão de devolução da integralidade do valor pago. Impossibilidade. Cabível, no caso, a retenção da comissão de corretagem porquanto prevista expressamente como obrigação do promitente-comprador e provada a atuação dos corretores imobiliários. Precedentes do STJ. Pedido de retenção de 50% das parcelas pagas, porém, que não se admite neste caso. Empreendimento que não se submete ao regime de patrimônio de afetação. Percentual fixado em 20% do valor pago que está em consonância com o artigo 67-A da lei do distrato e a jurisprudência deste Tribunal. Sentença preservada. Recursos improvidos.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de valores ajuizada por Marcelo José Alves em litisconsórcio ativo com Gladys Patricia de Paula Alves em face de Antilhas Nova Carrão Incorporadora Spe Ltda., cuja r. Sentença de fls. 313/321, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente, para

declarar rescindido o contrato e condenar a ré à restituição de 80% do valor pago, descontando a comissão de corretagem no importe de 20%.

Inconformada, recorre a ré alegando, em breve síntese, que não houve falha na prestação de seus serviços, mostrando-se incabível, no caso de rescisão unilateral, o afastamento da previsão contratual de retenção de 50% das parcelas pagas, que se amolda em percentual previsto na lei do distrato. Sustenta que, em razão de a rescisão contratual ter se operado por culpa exclusiva dos autores, os honorários de sucumbência, pelo princípio da causalidade, devem ser por eles integralmente suportados. Subsidiariamente, pleiteia que os honorários recaiam sobre o proveito econômico efetivo, que se restringe ao valor a ser efetivamente restituído aos autores, ora apelados.

Em recurso adesivo, os autores repisam que houve notória falha na prestação de serviços, de modo que não há razão para a retenção de valores pela ré, inclusive a título de comissão de corretagem, dada a ausência de informação sobre o risco de negativa do banco em conceder o crédito solicitado, sabendo-se do valor da renda dos promitentes-compradores - informação que deveria ser fornecida pelos corretores.

Os recursos foram contra-arrazoados pelas partes adversas e encaminhado a este Tribunal para

apreciação e julgamento.

É o relatório.

Narra a inicial que, em 24/10/2021, as partes celebraram promessa de venda e compra para aquisição de unidade imobiliária localizada no “Condomínio Residencial Grand Vila Formosa”, unidade nº 86, Torre B, pelo valor de R\$412.040,49. Aduzem, os autores, que houve a quitação de parte das parcelas, totalizando a quantia R\$70.109,65 somada a comissão de corretagem paga em parcela única de R\$12.296,49. Sustenta que a negativa de aprovação do financiamento bancário se deu em razão de renda mensal insuficiente - fato tampouco alertado pelos corretores intermediadores da venda, que detinham a obrigação de informar sobre o risco da não aprovação do crédito pelo banco. Acrescentam que, ante a negativa, viram-se obstados de dar continuidade à aquisição do bem, porquanto não possuem condições financeiras de quitar o imóvel às próprias expensas. Pugnam pelo afastamento da previsão contratual deveras abusiva de retenção de 50% dos valores pagos, além da retenção integral da comissão de corretagem, dada a rescisão unilateral, que no caso em apreço superam R\$35.000,00 - valor que ultrapassa os parâmetros legal e jurisprudencial.

Em contestação, cujos termos foram reiterados nas razões de apelação, a parte ré, refuta as alegações sob os argumentos de insuficiência na retenção de

apenas 10% a 25% do montante pago, que não arcaria com a reposição dos gastos de administração e propaganda. Aduz que a cláusula 6.2 não inclui a comissão de corretagem no valor do imóvel, tratando-se de despesa instituída em contrato distinto do compromisso de compra e venda, com beneficiários igualmente distintos, de modo que não adentra ao percentual a ser retido.

Pois bem, a controvérsia recursal abrange a reanálise de eventual direito dos compromitente-compradores ao ressarcimento integral dos valores pagos, seja a título de corretagem seja a título das parcelas pagas, sob a justificativa dos serviços falhos, ou na possibilidade de retenção, pelos promitentes-vendedores, de percentual equivalente a 50% da totalidade paga, além da comissão de corretagem.

Incontroverso nos autos que as partes celebraram compromisso de compra e venda (fls. 66/75) em 24/10/2021, em concomitância aos contratos de corretagem imobiliária (fls. 98/103 e 239/248), figurando os coautores como contratantes e se obrigando ao pagamento de comissão em favor dos corretores contratados, em cujos contratos há o detalhamento dos valores devidos.

Especificamente, no caso em tela, o contrato de corretagem foi assinado em instrumento próprio, diverso do compromisso de compra e venda, com a previsão do valor da comissão e os destinatários do benefício (fls. 99/100), observando-se a fl. 68 declaração de que a comissão de

corretagem não abrange o valor total do imóvel:

“6.2. Os Comprador (a, es, as) têm pleno conhecimento de que o valor do imóvel constante neste contrato, não engloba a comissão de corretagem, devendo esta ser paga diretamente à empresa responsável pela intermediação do empreendimento e seus colaboradores, conforme documentos firmados com a referida empresa.”

Esta previsão está em consonância com o Tema 938 do STJ, que definiu a tese de que é válida a 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 (Tema 938; Recurso Especial 1.599.511/SP; Data do Julgado: 06/09/2016): *“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”*.

Diante disso, evidente a intervenção dos corretores no compromisso de compra e venda, sendo devida a comissão de corretagem, que não se insere nos valores pagos a título da compra e venda, em total conformidade com o entendimento do STJ. Assim, não há que se falar em

possibilidade de ressarcimento integral da totalidade dos valores pagos.

Ademais, nota-se que a rescisão contratual decorre de exclusiva culpa dos autores, cuja pretensão de desfazimento do negócio foi de sua iniciativa, tendo em vista a impossibilidade da continuidade de pagamento das parcelas para a aquisição do imóvel, notadamente daquela em maior valor que seria obtida mediante financiamento posteriormente negado pela instituição financeira, o que autoriza a retenção parcial dos valores pagos.

Como bem levantou o magistrado *a quo*; *ipsis litteris*:

*“A alegação de que o negócio jurídico foi celebrado com vício de consentimento não veio acompanhada de provas. Afinal, os autores desde o início bem sabiam os valores a serem dispendidos e a periodicidade para tanto. Deveriam ter-se **acautelado junto às instituições financeiras verificando-se previamente a existência de crédito.***

Se não o fizeram e no curso da avença notaram a impossibilidade de efetivar os pagamentos, não há dúvidas de que a rescisão do contrato se deve por sua culpa.” (Grifos não originais).

Conforme disposto no instrumento de corretagem:

“1. Por ocasião da conclusão do empreendimento, o Comprador (a, es, as) pagará a integralidade de seu saldo devedor através de financiamento que venha a obter junto a agente

financeiro de sua livre escolha, ficando responsável pela apresentação da documentação necessária e o pagamento de todos os custos, despesas e demais consectários.

2. *Esse financiamento não poderá trazer qualquer espécie de ônus para a Vendedora, e sua solicitação pelo Comprador (a, es, as) a agente financeiro de sua escolha nunca será motivo que justifique atraso no pagamento de qualquer parcela do preço.*

3. *A Vendedora não tem qualquer responsabilidade quanto à obtenção do financiamento pelo Comprador (a, es, as), que deverá possuir na ocasião, todos os requisitos exigíveis para tanto, seja quanto aos documentos solicitados, quanto à renda necessária, idade para a contratação, etc.*” (Cláusula Décima Terceira – fl. 85) (Grifos não originais).

Com efeito, o contrato foi claro ao dispor sobre a responsabilidade exclusiva da compradora na obtenção do financiamento, além da retenção da comissão de corretagem, caso não fosse obtido o crédito. Ainda, não há qualquer elemento nos autos que indique eventual pré-aprovação no ato da assinatura dos contratos ou promessa da corretora quanto à obtenção do financiamento, cabendo ressaltar que a análise e aprovação de crédito compete apenas à instituição bancária.

Na mesma linha é verificado o posicionamento adotado por esta C. Corte:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.
Pedido de rescisão contratual por iniciativa do adquirente. Alegação de que o autor teria sido induzido a erro na contratação. Relação de consumo.
Autor que não obteve financiamento imobiliário junto à instituição

financeira para quitação do saldo devedor. Culpa da ré não comprovada. Circunstâncias de fato que infirmam a tese autoral. Inexistência de vício de consentimento. Análise final de crédito para concessão do financiamento imobiliário que não compete à vendedora, mas sim ao agente financeiro. Existência de cláusula contratual prevendo a responsabilidade exclusiva do comprador pela obtenção do financiamento imobiliário. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.876/2018. Cláusulas contratuais em conformidade com legislação pertinente. Incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação. Retenção de 50% do valor pago à vendedora. Possibilidade. Comissão de corretagem que é devida na hipótese. Ciência do comprador quanto à obrigação assumida. Entendimento do STJ. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1005926-49.2023.8.26.0224; Relator: Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024) (Grifei).

“APELAÇÃO. CORRETAGEM. Ação de cobrança de comissão de corretagem de imóvel. Sentença de procedência. Insurgência do réu. - Comissão de corretagem. Negócios de compra e venda efetivados nos moldes negociados e mediante assinatura dos instrumentos contratuais. Suposta frustração do financiamento pela CEF que levou à rescisão do contrato por inadimplemento do comprador. Situação que não corresponde à desistência do negócio e não afasta a obrigação de pagamento da comissão de corretagem. Comissão devida. Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça. Exegese dos arts. 724 e 725 do Código Civil. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1027675-80.2021.8.26.0002; Relatora: Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024) (Grifei).

No mais, *in casu*, além da integralidade de

comissão de corretagem, o instrumento contratual ainda prevê, na hipótese de desfazimento do negócio por simples manifestação de vontade do comprador (cláusula 10.1 - fl. 71), a dedução - sobre na quantia até então paga à vendedora - de 50% dos valores pagos na hipótese de distrato.

Ocorre que, em consonância com o entendimento do magistrado de origem, bem como com as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor - que incidem ao caso, porquanto as partes se enquadram nos conceitos legais de consumidor e fornecedor (artigos 2º e 3º) - *“embora previstas em contrato, observa-se que as retenções previstas afiguram-se extremamente onerosas em face do autor/consumidor, visto que, se cumprida conforme pactuado, não haverá valor significativo a ser restituído ao consumidor, confrontando o artigo 53 do CDC.”* (Grifos não originais).

Ademais, vale destacar que o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/18, incidente no caso em apreço, prevê que, em caso de desfazimento de contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, o adquirente fará jus à restituição das quantias pagas, delas deduzidas, cumulativamente, a integralidade da comissão de corretagem (inciso I) e a pena convencional, que deve se limitar a 25% da quantia paga (inciso II), inexistindo elemento de prova a indicar que o empreendimento se submete ao regime de patrimônio de afetação.

Com efeito, considerando que as cláusulas

contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, o valor de 20% mostra-se plenamente proporcional e razoável para que a ré supra com as suas despesas administrativas; sem contar que firmará novo compromisso de compra e venda do imóvel objeto da discussão, de modo que não incorrerá em prejuízos.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara que fixam o percentual de 20% como razoável; *in verbis*:

*“APELAÇÕES. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Prova coligida suficiente para o deslinde do feito. PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Retorno das partes ao "status quo ante" e restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram. Súmulas 01, 02 e 03, do E. TJSP, e Súmula 543, do C. STJ. **Retenção, pela compromissária-vendedora, de 20% das quantias pagas pelos compradores a título de ressarcimento dos encargos e despesas administrativas suportadas em razão do empreendimento. Razoabilidade e proporcionalidade**, de acordo com os parâmetros adotados por esta C. Corte e em consonância com o entendimento do C. STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Ausente pedido da parte autora nesse sentido. Sentença "extra petita". Violação ao princípio da adstrição (ou congruência). Artigo 492 do CPC. ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Impossibilidade. Negócio jurídico que versa sobre a aquisição de lote sem edificação. Ausência de benfeitorias. Inexistência de vantagem econômica aos autores. Precedentes. Recursos parcialmente providos.”* (TJSP; Apelação Cível 1000290-06.2023.8.26.0062; Relatora: Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bariri - 2ª Vara; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro:

08/04/2025) (Grifei).

*“Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual a pedido dos compromissários compradores, sem culpa do promitente vendedor. Cabimento da devolução dos valores pagos reconhecido pelas Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte, sendo **razoável a retenção de 20% para cobrir as despesas da parte contrária**. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1001242-55.2023.8.26.0459; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pitangueiras 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 07/11/2024) (Grifei).*

*APELAÇÕES. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais. Compromisso de compra e venda de imóvel em regime de multipropriedade (fração imobiliária). Sentença de parcial procedência. APLICABILIDADE DA LEI 13.786/18. Contrato celebrado após a vigência da Lei (28 de dezembro de 2018). Hígidez contratual. Má-fé negocial e vício de consentimento não comprovados. Ausência de ato ilícito que afasta o dever de indenizar. **PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO**. Impossibilidade da reversão da cláusula penal. Possível o pedido de rescisão contratual. Retenção, pela compromissária-vendedora, de 25% da quantia paga. **Impossibilidade de retenção de 50%. Empreendimento que não se submete ao regime de patrimônio de afetação**. Art. 67-A, "caput", inciso II, e § 5º, da lei nº 4.591/64. Pagamento aos autores que será realizado em parcela única. **COMISSÃO DE CORRETAGEM. Previsão expressa no contrato. Valor em destaque informado aos contratantes. Cobrança empreendida pela compromissária-vendedora que não se revela abusiva, de modo a autorizar o desconto do "quantum" a ser restituído aos compromissários-compradores**. Art. 67-A, inciso I, da lei nº 4.591/64. Aplicação do Tema Repetitivo 938 do C. STJ (REsp 1.551.968/SP). EM FUNÇÃO DO PERÍODO EM QUE TIVERAM DISPONIBILIZADA A*

UNIDADE IMOBILIÁRIA, respondem os adquirentes pelas cotas de condomínio e pelo valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, "pro rata die". Artigo 67-A, § 2º, incisos II e III, da lei nº 4.591/64. CORREÇÃO MONETÁRIA que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir de cada desembolso. Juros de mora excepcionalmente contados do trânsito em julgado. Impossibilidade de "reformatio in pejus" em vista da resignação da ré neste ponto e do que dispõe o art. 67-A, §§s 6º e 7º, da lei nº 4.591/64. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS NA PROPORÇÃO DO DECAIMENTO DOS LITIGANTES NA DEMANDA. Artigo 86, "caput", do CPC. Parcialmente provido o apelo da ré e desprovido o apelo dos autores. (TJSP; Apelação Cível 1002949-29.2022.8.26.0286; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2023; Data de Registro: 03/08/2023) (Grifei).

Destarte, fica mantida a respeitável sentença na sua integralidade, inclusive quanto aos honorários advocatícios tendo em vista a sucumbência recursal recíproca.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento** a ambos os recursos.

WALTER EXNER

Relator