



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011278-90.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante PEDRO OTAVIO TEIXEIRA MELLO, são apelados STONE YI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e YOU INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1011278-90.2024.8.26.0405

Apelante: Pedro Otavio Teixeira Mello

Apelados: Stone Yi Empreendimentos Imobiliários Ltda e You Intermediação Imobiliária Ltda

MM. Juiz de Direito: Renato Graciano Capella

Comarca de Osasco - Foro de Osasco - 4ª Vara Cível

Voto nº 6083

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

I – CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta pelo Autor contra r. sentença que julgou parcialmente procedente a demanda.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão versa sobre a pretensão de ser determinada a devolução integral do valor pago pelo Apelante, ou subsidiariamente, permitindo a retenção de 25% dos valores, incluindo neste valor a taxa de corretagem.

III - RAZÕES DE DECIDIR

3. Aplicabilidade da Lei nº 4.591/64, com as alterações implementadas pela Lei nº 13.786/18 ao caso concreto. 4. A responsabilidade pela obtenção do financiamento bancário foi do adquirente. Portanto, a desistência da venda e compra em virtude do insucesso na obtenção do financiamento, decorre de culpa exclusiva do comprador. 5. A incorporação imobiliária, submetida ao regime de patrimônio de afetação, devidamente averbada na matrícula do imóvel, subsidia a legalidade na previsão de retenção de 50% dos valores pagos, em observância ao disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64. 6. A comissão de corretagem não integra a quantia a ser devolvida, em virtude da responsabilidade do adquirente pelo desfazimento da avença.

IV- DISPOSITIVO E TESE.

7. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento “A desistência da venda e compra em virtude do insucesso na obtenção do financiamento bancário, de responsabilidade exclusiva do comprador, imputa a ele a culpa. Possível a retenção de 50% dos valores pagos, em observância ao disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, decorrente da incorporação imobiliária estar submetida ao regime de patrimônio de afetação, devidamente averbada na matrícula do imóvel, não



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

integrados pela devolução da comissão de corretagem.”

Dispositivo relevante citado: Lei nº 4.591/64, art. 67-A, § 5º; na Lei 6.766/79, art. 32-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ; AgInt no REsp 2055691 / SP, Relator Ministro Raul Araújo, Órgão Julgador: Quarta Turma, em 05/06/2023; TJSP, Apelação Cível 1005923-87.2021.8.26.0152; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; em 03/05/2024; Apelação Cível 1008314-88.2024.8.26.0320; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; em 11/04/2025; Apelação Cível 1001524-83.2024.8.26.0451; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; em 07/03/2025.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Apelação interposto por Pedro Otavio Teixeira Mello contra a r. sentença de e-fls. 363/373, integrada pelos rr. decisórios de e-fls. 393/394 e e-fls. 399, que julgou parcialmente procedente Ação de Rescisão Contratual e Indenização por Dano Moral ajuizada pelo Apelante contra Stone Yi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e You Intermediação Imobiliária Ltda., com o seguinte dispositivo: *“Diante do exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido e extinta a fase de conhecimento do processo com resolução do mérito, forte no artigo 487, I do CPC, para: 1. Declarar rescindido o contrato firmado entre as partes; 2. Condenar a requerida a devolver ao autor as quantias por ele pagas, autorizando que retenha 25%, bem como eventual comissão de corretagem. Os valores deverão ser corrigidos desde a data da celebração do contrato, pelo IGP-M, com juros de mora de 1% ao mês a partir a data do trânsito em julgado da decisão que decidir o mérito da presente demanda; 3. Diante da sucumbência recíproca, condeno a parte autora a pagar aos advogados dos requeridos honorários no importe de 10% do valor das retenções que foram autorizadas no item anterior. Já os requeridos ficam condenados a pagar ao advogado da parte autora honorários no importe de 10% do valor da diferença entre o que pretendiam (retenção de 50%)*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

e o que efetivamente foi concedido pela sentença (retenção de 25% + comissão de corretagem); 4. Condeno as partes a suportarem o ônus das custas processuais na proporção de 50% cada uma” (destaque do original).

Ao acolher Embargos de Declaração opostos pelas Apeladas, a r. sentença apelada restou assim integrada: “*Diante do exposto, **ACOLHO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, com efeitos infringentes, para declarar a sentença e autorizar a retenção de 50% dos valores pagos pelo autor, mantidos os demais termos do decidido.*” (grifo no original).

Irresignado, insurge-se Autor, narrando possuir histórico de transações imobiliárias bem-sucedidas com a Apelada, nas quais propostas foram regularmente aceitas e os processos de compra concluídos sem intercorrências, e ao adquirir a unidade imobiliária litigiosa, efetuou o pagamento referente à entrada e à corretagem, com saldo remanescente a ser financiado perante o Banco Bradesco S/A.

Sustenta ter ocorrido mudança unilateral significativa na proposta inicial realizada e aceita pela Apelada, bem como aos valores que deveriam ser pagos, inviabilizando a continuidade do negócio, propondo o banco financiamento com valor diverso ao esperado.

Salienta ter solicitado o distrato em decorrência das mudanças unilaterais efetuadas pela Apelada, informando condições adicionais que não estavam previstas no acordo inicial, exigindo do Apelante o pagamento de valores superiores aos pactuados, o que teria inviabilizado o cumprimento do contrato.

Alega que deveria ser devolvido integralmente o valor pago, por não ter dado causa ao desfazimento do negócio, ou, subsidiariamente, seja autorizada a retenção de 25% das quantias pagas,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assim como que a tentativa de discutir a r. sentença apelada por meio de Embargos de Declaração opostos pela Apelada foi inadequada.

Requer o provimento do recurso, para determinar a devolução integral do valor pago pelo Apelante, levando em consideração os fatos que o levaram a rescindir o contrato, ou subsidiariamente, permitindo a retenção de 25% dos valores, incluindo neste valor a taxa de corretagem.

Apresentação de Contrarrazões para que seja negado provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença apelada (e-fls. 428/445).

Recurso tempestivo, preparado, bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que o Apelante alegou, em síntese, ter adquirido em 12/01/2024, a unidade imobiliária nº 202, do Hotel Radisson, pagando como entrada o valor de R\$ 89.300,00 e R\$ 30.700,00 de taxa de corretagem, com saldo a ser financiado pelo Banco Bradesco (fls. 32/55).

Segundo consta da petição inicial, a instituição financeira propôs financiamento com valor diverso ao esperado pelo Apelante, ocorrendo mudança significativa na proposta realizada e nos valores que deveriam ser pagos, inviabilizou a continuidade do negócio, vez que os valores não tinham sido previstos na proposta inicial aceita pela Apelada, razão

pela qual solicitou o distrato, momento em que tomou conhecimento de que a Apelada não devolveria integralmente os valores pagos.

As Apeladas, por sua vez, apresentaram Contestação, não se opondo ao distrato, mas somente às condições pleiteadas pelo Apelante, afirmando que a responsabilidade pela obtenção do financiamento era exclusiva do recorrente, conforme contrato e observância às disposições trazidas pela Lei nº 13.786/2018.

Sobreveio a r. sentença apelada julgando procedente em parte a ação.

As partes pretendem a rescisão do contrato, o que induz, nesta parte, convergência de pretensões, versando a controvérsia sobre as consequências financeiras da resolução contratual, que passam a ser analisadas.

Como se sabe, em casos de rescisão contratual de compromisso de compra e venda sem culpa da vendedora, esta fará jus a retenção de uma porcentagem dos valores adimplidos durante a vigência do contrato.

Destarte, *“O promissário 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 promissário vendedor, assim como como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”* (Súmula nº 01, E. TJSP).

Certo que, rescindido o contrato por culpa do adquirente, nos termos da Súmula nº 03 deste E. Tribunal, os contratantes devem ser restituídos ao *status quo ante*, sendo de rigor a restituição parcial dos valores desembolsados pelo comprador, bem como o pagamento, por este, de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

eventuais prejuízos por ele ocasionados à vendedora, nos termos da Lei.

Neste sentido, verifico que o contrato guerreado foi celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018, em vigor a partir de 27 de dezembro de 2018, por meio da qual foi introduzido o art. 32-A na Lei 6.766/79:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.”

Conforme se depreende da Promessa de

Compra e Venda acostada nas e-fls. 35/52 e e-fls. 79/80, integrante do Instrumento Particular carreado nas e-fls. 83/92, traz o capítulo 8 as disposições referentes ao financiamento bancário (e-fls. 39/41), explicitando a cláusula XV, ter o Apelante assumido, única e exclusivamente, a responsabilidade pelo financiamento, dispondo o § 5º da cláusula mencionada, que caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não atingisse o valor mencionado no quadro resumo, observado o respectivo reajustamento monetário, o Apelante se obrigaria a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura da escritura de compra e venda do imóvel e financiamento.

Da mesma forma, a cláusula XVI expressamente menciona que se o Apelante não obtivesse o financiamento, a parcela de preço correspondente deveria ser liquidada por ele, devidamente reajustada, com recursos próprios, sob pena de inadimplir a sua obrigação, prevendo o § 2º, em seu turno, que o Apelante não poderia pedir a rescisão do contrato em virtude da não obtenção do financiamento, por ser de sua exclusiva responsabilidade.

Desse modo, assumiu o comprador o risco de não obter o financiamento bancário, não encontrando guarida os argumentos que tangenciam a obrigação da Apelada nesse aspecto, e, portanto, a desistência da venda e compra se deu à falta do financiamento, sendo a culpa realmente exclusiva do adquirente, como entendimento adotado por este E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Revelia da corré Flex Negócios Imobiliários – Afastado - Pluralidade de rés, com apresentação de contestação por uma delas. Situação que impede a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

aplicação dos efeitos da revelia. Inteligência do art. 345, inciso I, do CPC. Inviável presumir verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo apelante. Pretensão do autor de imputar aos réus a responsabilidade pela não obtenção do financiamento imobiliário – Não cabimento – Culpa pela falta de aprovação do financiamento que não pode ser imputada à promitente vendedora – Previsão contratual de responsabilização do comprador. Autor que, ademais, reconhece que a rescisão do contrato é por motivo de dificuldades financeiras (fls. 66). Rescisão do contrato por culpa do comprador. Contrato celebrado antes da Lei 13.786/2018. Direito de retenção das parcelas pagas. Percentual devidamente fixado. Custeio das despesas negociais. Comissão de corretagem devida em razão da intermediação prestada pela imobiliária. Legalidade da cobrança. RESP repetitivo nº 1.599.511-sp. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1005923-87.2021.8.26.0152; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; em 03/05/2024).

Assim, inexistente prova de que houve alteração unilateral da avença, ônus do qual não se desincumbiu o Apelante, o qual, igualmente, concordou expressamente em pagar “todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações”, bem como ter tido prévio “conhecimento do conteúdo deste Contrato, com o qual está plenamente de acordo” (cláusula XXXIII, a e g – e-fls. 47/48), não podendo, destarte, alegar desconhecimento acerca dos tributos gerados pela avença que

se comprometeu, especialmente considerando que é o próprio Apelante quem afirma possuir *“histórico de transações imobiliárias bem-sucedidas com a apelada, nas quais propostas foram regularmente aceitas e os processos de compra concluídos sem intercorrências”* (e-fls. 406).

Nesse panorama, observa-se que os argumentos deduzidos pelo Apelante não são suficientes a afastar os termos da avença que de forma livre e desimpedida concordou em firmar, versando sobre direitos disponíveis, dando plena aceitação aos termos ajustados, não havendo que se cogitar em propaganda enganosa, mormente porquanto não alicerçada em elementos mínimos de convicção, ressaltando-se, ademais, ter sido o adquirente quem deu causa ao distrato, ante a não obtenção do financiamento bancário.

Como bem pontuado pela r. sentença guerreada, *“O próprio advogado do autor declarou (fls. 3) que seu cliente teria realizado diversas aquisições com sucesso, o que denota a sua experiência no ramo. Ou seja, não é hipossuficiente e não é verossímil que não saiba a dinâmica usual das transações imobiliárias. Portanto, inexistentes os requisitos da hipossuficiência e verossimilhança das alegações, o caso não é de inversão do ônus da prova, de forma a parte autora não se desincumbiu do seu ônus de provar que teria sido supostamente enganada pelos prepostos das partes requeridas. (...) O autor é uma pessoa maior, capaz e alfabetizada. Celebrou um contrato de compra e venda de imóvel de valores expressivos. Tinha obrigação de ler bem o contrato antes de assinar. Se assinou e não leu, assumiu o risco. A jurisprudência do TJ/SP também entende ser caso de inadimplemento culposos a falta de pagamento em razão da não obtenção de financiamento, a cargo exclusivo do comprador.”*

Estabelecida tal premissa, conforme se

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

denota do item X, subitem X.A (e-fls. 90 e e-fls.199), que trata da rescisão contratual, foi redigida de forma clara, expressa e inteligível, prevendo retenção de 50% por cento da quantia paga a título de pagamento do preço.

Com efeito, em se tratando de incorporação imobiliária submetida ao regime de patrimônio de afetação (art. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64), devidamente averbada na matrícula do imóvel (e-fls. 255/342, em especial e-fls. 283), ausente a comprovação da quitação dos débitos financeiros assumidos pela incorporadora com o agente financiador, inexistente abusividade na previsão de retenção de 50% dos valores pagos, em observância ao disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/18, que prediz:

“§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.”

Sobre o tema, anote-se o entendimento adotado pelo E. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

DESPROVIDO. 1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no caso dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (STJ; AgInt no REsp 2055691 / SP, Relator Ministro Raul Araújo, Órgão Julgador: Quarta Turma, em 05/06/2023).

No mesmo sentido, colaciona-se o entendimento desta E. Corte de Justiça:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RECURSO DO RÉU PROVIDO E DO AUTOR DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recursos de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais, declarando rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel e condenando a requerida a restituir 80% do valor pago, excluída a comissão de corretagem. II. Questão em Discussão 2. (i) A questão em discussão consiste na legalidade da retenção de 50% dos valores pagos pelo adquirente, conforme a Lei do Distrato. (ii) A validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem. (iii) A possibilidade de indenização por danos morais. III. Razões de Decidir 3. A Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) permite a retenção de 50% dos valores pagos, desde que a incorporação esteja sob o regime do

patrimônio de afetação. Tal percentual está previsto no contrato, assinado pelo comprador, conferindo-lhe ciência inequívoca das disposições contratuais. A averbação está na matrícula do imóvel. 4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento sobre a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição. 5. Não há comprovação de inadimplemento contratual da ré que justifique a reparação por danos morais. IV. Dispositivo e Tese 5. RECURSO DO RÉU PROVIDO E DO AUTOR DESPROVIDO. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é legal sob a Lei do Distrato. 2. A cláusula de comissão de corretagem é válida quando previamente informada. 3. Inexistência de dano moral sem inadimplemento contratual. Legislação Citada: Lei nº 13.786/2018, art. 67-A, § 5º; Código Civil, arts. 397, 405; CPC, arts. 85, 86. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível, 1009775-63.2022.8.26.0224, Rel. Berenice Marcondes Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 14/03/2023, pub. 17/03/2023; TJ-SP, AC, 1063193-68.2020.8.26.0002, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2021, pub. 26/10/2021.” (TJSP; Apelação Cível 1008314-88.2024.8.26.0320; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; em 11/04/2025).

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

DE COMPRA E VENDA. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame Ação de rescisão de compromisso de venda e compra de unidade habitacional, mediante a qual a autora busca a devolução integral dos valores pagos após rescisão por negativa de financiamento. A requerida já devolveu parte do valor, conforme contrato. II. Questão em Discussão 2. Consiste na legitimidade da retenção de 50% dos valores pagos, conforme previsto no art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, em contratos sob regime de patrimônio de afetação. III. Razões de Decidir 3. A sentença de improcedência baseia-se na aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, que permite a retenção de 50% dos valores pagos em incorporações sob patrimônio de afetação. 4. Os fundamentos da sentença não foram impugnados especificamente no recurso, não sendo hipótese de reversão. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é legítima em contratos sob regime de patrimônio de afetação, quando ainda não entregue o empreendimento. 2. A sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Legislação Citada: Lei nº 4.591/64, art. 67-A, §5º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1013032-51.2023.8.26.0066, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 13/08/2024. TJSP, Apelação Cível 1033223-73.2022.8.26.0577, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 04/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1000296-65.2023.8.26.0271, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/11/2024.” (TJSP; Apelação Cível 1001524-83.2024.8.26.0451; Relator (a):



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de
Direito Privado; em 07/03/2025).

Nessas condições, a retenção de valores deverá observar a diretriz estabelecida no contrato celebrado entre as partes, amparada pelo dispositivo legal em comento, tampouco cabendo ser acolhida a tese de que a matéria não poderia ser analisada em sede de Embargos de Declaração, pela regra cogente expressa pelo art. 1.023, § 2º, do CPC, o que foi observado pelo Juízo Sentenciante (e-fls. 386), seguida de manifestação do Apelante (e-fls. 389/392), sobrevindo a decisão integrativa de e-fls. 393/394, restando ausente qualquer ilegalidade na adoção da medida.

Em relação à comissão de corretagem, é sabido que a *“(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)”* (Tema nº 938 do C. Superior Tribunal de Justiça).

Neste sentido, observa-se a existência de informação clara e expressa quanto à existência de comissão no valor de R\$ 30.700,00 (item IX, e-fls. 89/90), carreando o Apelante o respectivo contrato (e-fls. 55/59), relatando o inequívoco pagamento da taxa (a exemplo, e-fls. 3 e e-fls. 406), reconhecendo ao firmar a avença que os valores pagos a título de comissão de intermediação não seriam objeto de devolução, sob qualquer hipótese (alínea n, de e-fls. 47/48), não há como ser afastada a retenção da quantia referida, considerando que o Apelante desistiu do negócio, respondendo pelos prejuízos causados à vendedora, nos termos do art. 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/64.

Portanto, a r. sentença guerreada não se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Diante do resultado do julgamento, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios são majorados ao percentual de 12% sobre o valor das retenções, conforme estabelecido pela r. sentença combatida.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isso posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

CORRÊA PATIÑO
Relatora