



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000624736**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1015787-58.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelada GAFISA S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 MIGUEL BRANDI (Presidente sem voto), MARY GRÜN E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 22 de agosto de 2017.

**José Rubens Queiroz Gomes**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 3773

APELAÇÃO N° 1015787-58.2014.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - 24ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: TAMARA HOCHGREB MATOS

APELANTE [REDACTED]

APELADO: GAFISA S/A

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da autora. Rescisão contratual. Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste Eg. TJSP. Retenção de 10% do valores pagos e não sobre o valor do contrato. Comissão de corretagem. Observância do REsp Repetitivo n° 1.551.951. Cobrança de corretagem ilícita, pois não prevista na escritura pública de promessa de compra e venda cláusula que transfere ao comprador tal obrigação, com destaque do valor. Devolução de forma simples e não em dobro. De acordo com o STJ, a questão afeta aos juros de mora e à correção monetária configura questão de ordem pública e pode ser analisada de ofício pelo órgão jurisdicional, não encontrando vedação no princípio da proibição da "reformatio in pejus". Sentença reformada. Recurso a que se dá parcial provimento.

Trata-se de recurso interposto contra a r. sentença de fls. 138/143, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar a rescisão do contrato de promessa de venda e compra e condenar a ré a restituir à autora os valores por esta pagos de uma só vez, deduzindo apenas 10% do valor do preço do imóvel, atualizados monetariamente, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e a restituir os valores pagos a título de SATI, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de 1% ao mês desde o desembolso, bem como, ao pagamento das custas,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Pleiteia a autora, em suma, que o percentual de 10% incida sobre os valores pagos e não sobre o valor do preço do imóvel e a restituição, em dobro, dos valores pagos a título de corretagem.

O recurso foi processado e contrarrazoado. Não há oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Conforme dispõe as Súmulas 1 e 2 deste Eg. Tribunal, a compradora tem direito de pedir a resolução do contrato, a saber:

“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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

Conseqüentemente, deve assumir o ônus da rescisão, suportando as penalidades rescisórias.

Todavia, em casos análogos, esta Corte vem decidindo que é adequado autorizar que a vendedora retenha percentual sobre aquilo que foi efetivamente pago e não sobre o valor do imóvel:

“Permitida a retenção pela empresa de 15% dos



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

valores pagos a título de ressarcimento das despesas administrativas.” (Agravado de Instrumento nº 2090823-30.2016.8.26.0000, relator Paulo Alcides, j. 02/02/2017).

No presente caso, a retenção do percentual de 10% mostra-se suficiente para compensar custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico pleiteado pela autora.

No tocante aos valores pagos com corretagem, com efeito, a questão posta à apreciação já está pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em recurso repetitivo.

O STJ ao julgar o REsp nº 1.551.956/SP fixou tese jurídica a ser observada pelos Tribunais, reconhecendo a *“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”*.

Oportuno enfatizar que nada obsta a cobrança de comissão de corretagem em negócios envolvendo a compra e venda de bem imóvel, uma vez que as partes podem livremente pactuar quem ficará obrigado pelo pagamento dessa verba, desde que não haja dúvida acerca dessa obrigação e qual o valor a ser despendido. Além disso, o consumidor deverá ser informado previamente do pagamento a ser desembolsado, em obediência ao princípio da informação.

No presente contrato não há cláusula de venda e compra entabulado entre as partes que transfere à



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

compradora a obrigação de pagar tal despesa. Por conseguinte, a cobrança não se afigura regular, devendo, portanto, os valores ser restituídos à autora, mas de forma simples. O documento de fls. 24/25 não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ.

Oportuno consigarque, de acordo com o STJ, a questão afeta aos juros de mora e à correção monetária configura questão de ordem pública e pode ser analisada de ofício pelo órgão jurisdicional, não encontrando vedação no princípio da proibição da "reformatio in pejus"

Posto isto, dá-se parcial provimento ao recurso para condenar a ré a restituir, de forma simples, os valores pagos pela autora a título de corretagem e SATI e os valores quitados para compra do bem, deduzindo-se apenas 10% do valor efetivamente pago, todos atualizados monetariamente desde os desembolsos e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. De acordo, com o artigo 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários recursais para 15% sobre o valor da condenação.

**JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES**

**Relator**