



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2022.0000206015**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012901-76.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado WILLIAN VICENTE PRADO, é apelado/apelante FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, Apelados AGILLITAS SERVIÇOS DE PAGAMENTOS LTDA., M.A.R. LISBOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**ACORDAM**, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 22 de março de 2022.

**VIVIANI NICOLAU**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**VOTO Nº : 38253**  
**APELAÇÃO Nº: 1012901-76.2020.8.26.0100**  
**COMARCA: SÃO PAULO**  
**APTES. : WILLIAN VICENTE PRADO**  
**FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**  
**E AGILLITAS SOLUÇÕES DE PAGAMENTOS**  
**S.A**  
**APDOS. : M.A.R LISBOA DESENVOLVIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**  
**BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**LTDA.**  
**OS MESMOS**

**JUIZ SENTENCIANTE: CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN**

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão e condenando as rés à restituição de 50% das quantias pagas. Irresignação do autor e das rés Frema e Agillittas. Ausência de impugnação específica no recurso das rés não verificada. Perda do objeto que também não ocorre no recurso das rés. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Rés que foram intermediárias do negócio, se beneficiando de sua realização. Culpa pela rescisão que não pode ser imputada às rés. Documentos dos autos que não comprovam que o autor teria sido ludibriado por corretores, não havendo garantia de obtenção do financiamento nos termos por ele pretendidos. Comissão de corretagem. Dever de informação corretamente atendido no contrato, com informação bem clara especificando a prestação de serviço de corretagem, com valores não integrando o preço de venda objeto do contrato. Valor a ser restituído que obedece ao previsto contratualmente e que está de acordo com o previsto no artigo 67-A, da Lei nº 4.591/64. Contrato assinado após a vigência da Lei 13.786/2018. Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS”. (v. 38253).

Trata-se de recurso de apelação interposto em *ação de rescisão contratual* proposta por **WILLIAN VICENTE PRADO** em face de **M.A.R LISBOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., BENX**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. E AGILLITAS SOLUÇÕES DE PAGAMENTOS S.A,** contra sentença de *parcial procedência, declarando a rescisão do contrato celebrado entre as partes, condenando as rés a restituírem ao autor 50% das quantias pagas, com correção monetária desde o desembolso até o efetivo pagamento, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente*, prolatada no dia 28/09/2020. (fls. 548/562). Ônus de sucumbência do autor, fixados honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Embargos de declaração opostos pelas ré rejeitados (fls. 567).

**Dois os recursos.**

O **AUTOR**, em suas razões recursais, sustenta a impossibilidade de escolha de corretor de confiança, sendo imposta a contratação de intermediário que age em função e a mando da construtora. Alega que a contratação se realizou porque foi ludibriado pelos corretores contratados pela construtora, que lhe apresentaram uma simulação de financiamento que se enquadraria com a sua real capacidade financeira, o que não ocorreu na prática. Aduz que o resultado previsto no contrato de intermediação não foi alcançado, o que justifica a devolução do valor pago a título de comissão de corretagem. Afirma que a rescisão do contrato se deu por culpa dos fornecedores, que lhe prestaram informações inverídicas sobre o financiamento imobiliário e o enquadramento do cliente na forma de sua capacidade financeira. Requer a reforma da sentença, para que seja atribuída a culpa pela rescisão aos fornecedores, com restituição total das quantias pagas, inclusive a título de corretagem, e, subsidiariamente, a restituição de 90% dos valores pagos (fls. 569/580). O recurso é tempestivo e preparado.

As **RÉS FREMA e AGILLITAS**, por sua vez, sustentam a ilegitimidade passiva da apelante Agillitas, pois é mera empresa de solução de pagamentos, apenas gerenciando os recebimentos dos pagamentos dos direitos de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

créditos recebidos a título de comissão de corretagem, não prestando nenhum serviço que tenha relação com a compra e venda do imóvel. Aduzem ainda a ilegitimidade passiva da apelante Frema quanto aos valores pagos em virtude de contrato de compra e venda, pois esta não é signatária do contrato de compra e venda, não tendo qualquer ingerência sobre ele, não podendo responder pela devolução de valores pagos a tal título. No mérito, sustentam a impossibilidade de condenação à restituição dos valores, pela ausência de ato ilícito, sendo descabida a presunção de solidariedade. Postulam a reforma da sentença, para que seja acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva das apelantes, ou, subsidiariamente, a reforma da sentença para julgar o feito improcedente (fls. 569/580). O recurso é tempestivo e preparado. As contrarrazões foram apresentadas (fls. 602/608, 610/638 e 639/642).

**Registrada oposição ao julgamento virtual, por parte das apelantes Frema e Agillitas (fls. 650).**

### É O RELATÓRIO.

De início, a preliminar veiculada em contrarrazões de apelo deve ser afastada. O autor alega que as rés FREMA e AGILLITAS não se desincumbiram do seu ônus processual de atacar, de forma fundamentada e direta, os fundamentos da sentença, motivo pelo qual o recurso não deve ser conhecido.

Não se descarta que o recurso de apelação deve conter os elementos de razão pelos quais entende o recorrente deva ser reformado o julgado, estabelecendo relação dialética que esclareça os equívocos cometidos pela sentença de primeiro grau. Nesse sentido:

*“As razões do recurso apelatório são deduzidas a partir do provimento judicial recorrido, e devem profligar os argumentos deste, insubstituíveis (as razões) pela simples referência a atos processuais anteriores, quando a sentença inexistia, ainda. Impende, ademais, que o Tribunal*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*"ad quem", pelos fundamentos, se aperceba, desde logo, de quais as razões efetivamente postas, pelo apelante, acerca de novo julgamento que lhe seja mais favorável" (RSTJ 54/192).*

Por outro lado, há a ressalva doutrinária de que, se *"a despeito da evidente repetição, as razões se mostram atuais e pertinentes, como sói acontecer nas causas idênticas e envolvendo questões de direito, então o recurso há de ser admitido."* (ARAKEN DE ASSIS, Manual dos Recursos, 5ª Ed., p. 222).

No caso em tela, a argumentação articulada pelas apelantes é suficiente e direcionada a impugnar os fundamentos da decisão, pelo que deve ser tido por preenchido esse requisito de admissibilidade.

Com relação à alegada existência de inovação recursal por parte do autor, tem-se que de fato se configura no presente caso, já que em momento algum foi mencionado pelo requerente a ocorrência de coação por parte das rés para que assinasse com a corretora.

Ressalta-se que o relato da parte autora é no sentido de que primeiro travou relações com os corretores, que teriam lhe assegurado o financiamento, firmando então o contrato com a incorporadora (fls. 3).

Assim, incabível a análise da ocorrência de coação para assinatura com a corretora.

Por fim, quanto à alegação de perda do objeto recursal pelas rés Frema e Agilitas, em razão do pagamento do valor determinado em sentença, não deve ser acolhida, pois possível a alteração do julgado e o incremento da responsabilidade por parte das apelantes.

Analisadas tais preliminares, passa-se ao exame do mérito.

A essência dos fundamentos de fato e de direito esposados na inicial, e os principais atos processuais ocorridos durante o trâmite da demanda, foram bem sumarizados pelo relatório da sentença, que ora se reproduz para facilitar a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

compreensão da controvérsia:

*“WILLIAN VICENTE PRADO propôs AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA contra M.A.R LISBOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., BENX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIO LTDA. e AGILLITAS SOLUÇÕES E PAGAMENTOS LTDA., qualificados, alegando, em síntese, que **celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel aos 04.04.2019** (fls. 88/101) com ré M.A.R. Sustenta que o valor para aquisição do bem imóvel foi de R\$ 210.769,00, onde seriam pagos a título de sinal o valor R\$ 1.816,36 e R\$ 161.836,31 que seriam pagos mediante financiamento bancário pela CEF. Disse que pagou o valor de R\$ 9.400,00 relativos à intermediação de corretagem às rés AGILLITAS e FREMA e o valor de R\$ 10.946,78 a título de amortização do preço do imóvel. Contudo, sustenta que o corretor de imóveis “Xenon” (fl. 5), teria assegurado a concessão de crédito no valor de R\$ 161.836,31, mas ao final a CEF aprovou valor inferior ao qual ele imagina, a quantia de R\$ 151.921,94, gerando um saldo com o qual não teria condições de arcar. Diante da impossibilidade financeira para arcar com o financiamento, optou por desfazer o contrato de compra e venda, levando o(a) autor(a) procurar a empresa ré M.A.R a fim de rescindir de forma amigável a promessa de compra e venda anteriormente firmada, com a devida restituição integral dos valores pagos incluindo a comissão de corretagem que afirma ter sido uma intermediação fracassada. Ao contatar a ré M.A.R sobre o desfazimento do contrato, recebeu a proposta de devolução de 50% dos valores pagos, excluindo-se a comissão de corretagem. Por essas razões, pretende a concessão da tutela de urgência, a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos. Com a inicial, vieram os documentos (fls. 29/189). Emenda foi determinada (fls. 190/196) e cumprida (fls. 199/205). Citada(o)(s) a(o)(s) ré(u)(s) AGILLISTAS (fl. 221) e FREMA por seu comparecimento espontâneo, ofertou(aram) resposta em forma de contestação (fls. 223/246), acompanhada de documentos (fls. 247/381), alegando, em preliminar, a validade da cláusula contratual que transfere a obrigação ao promitente a obrigação de pagar a comissão de corretagem e a ilegitimidade passiva das rés. No mérito, alegam a inexistência de responsabilidade na avaliação do crédito do autor. Afirma que a ré AGILLISTAS “é mera gestora e facilitadora do recebimento dos valores cobrados pela intermediação imobiliária” (fl. 228), a qual não participou da prestação de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*serviço. Disseram que suas funções de intermediação foram cumpridas regularmente, através da contratação legítima, obrigando o contrato. Nega ilegalidade das cobranças de comissão de corretagem, onde afirmam ter informado o autor antes da contratação. Por fim, sustentam que a rescisão se deu por conta da situação financeira do autor. Citada a ré M.A.R (fl. 222), ofertou resposta em forma de contestação (fls. 384/411), acompanhada de documentos (fls. 412/439), aduzindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva com relação ao pedido de devolução da comissão de corretagem. No mérito, afirma a inexistência de qualquer documento que comprove a promessa de crédito em valor superior ou inferior ao que o autor esperava obter, bem como também não há provas de sua impossibilidade econômica financeira para arcar com o contrato firmado. Discorre sobre cláusula contratual, onde afirma que a obtenção de crédito para financiamento é de exclusiva responsabilidade do autor. Impugnou as mensagens juntadas pelo autor, na qual afirma terem sido cortadas as conversas realizadas entre o autor e corretor de imóveis. Por fim, requer o reconhecimento da validade da cláusula de retenção com a restituição de apenas 50% das parcelas pagas, com o reconhecimento da mera desistência por parte do autor. Houve réplicas (fls. 441/447 e 469/481). Instadas as partes a indicar provas (fl. 448), às rés AGILLISTAS e FREMA não às pretenderam reiterando-se o pedido de reconhecimento de ilegitimidade passiva (fls. 451/452) e a ré M.A.R pretendeu prova oral e a intimação da CEF para que preste esclarecimentos, bem como comprovou o depósito do valor de R\$ 5.474,31, referentes a 50% dos valores pagos pelo autor, ao qual afirmou já estarem deduzida a comissão de corretagem (fls. 454/459 e 460/465). Determinou-se que o autor corrigisse o cadastro processual (fls. 482/483), que foi cumprida (fls. 485/488). Citada a ré BENX (fls. 492), ofertou resposta na forma de contestação (fls. 493/521), acompanhada de documentos (fls. 522/531), aduzindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva afirmando não ter recebido qualquer valor pago pelo autor. No mérito, sustenta a ausência de comprovação do fato constitutivo do direito do autor, bem como a ausência de responsabilidade solidária sobre os contratos celebrados. Impugnou integralmente os documentos juntados para comprovação das conversas havidas entre o autor e o corretor, na qual afirma não atestar veracidade. Nega o dever de ressarcimento integral das quantias pagas. Sustenta a inexistência de abusividade da cláusula de retenção dos valores pagos. Aduz a impossibilidade de devolução da comissão de corretagem, pelo fato de ter sido prestado o serviço. Houve réplica (fls. 534/547).” (fls. 548/550 – destaque não original).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Sustenta o autor que o negócio foi realizado em razão de ter sido ludibriado pelos corretores, que lhe apresentaram a possibilidade de obter financiamento junto à Caixa Econômica Federal que não foi efetivada, resultando na desistência do negócio. Alega que a culpa pela rescisão é das rés, em razão do descumprimento do dever de informação.

As rés Frema e Agilitas alegam a sua ilegitimidade passiva, por não terem participação na assinatura do contrato de compra e venda.

Inicialmente, cumpre afastar a alegação de ilegitimidade passiva. Como já afirmado em sentença, as rés foram intermediárias do negócio, se beneficiando com sua instituição, integrando a cadeia de consumo e sendo responsáveis pelo contrato, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, não havendo razões para afastar a sua incidência do presente caso.

Com relação à alegação de que a rescisão se deu por culpa dos fornecedores, não cabe seu acolhimento.

Como assinalado em sentença, o contrato previa expressamente que cabia ao comprador obter o financiamento, como se observa da cláusula 3.5 do quadro resumo (fls. 93) e da cláusula 1.7 do contrato particular de compra e venda (fls. 105).

A cláusula 2.8 do contrato ainda prevê a possibilidade de recusa da liberação do crédito ou a concessão de valor inferior ao pretendido (fls. 110), não havendo que se falar na falta de informação a respeito.

Os documentos apresentados pelo autor com as trocas de mensagens realizadas com o corretor (fls. 62/83) demonstram que não houve garantia da efetivação da compra ou da aprovação da análise de crédito do autor (fls. 66), não sendo cabível atribuir à corretora ou a seus prepostos a responsabilidade pelo fracasso da negociação.

Acerca da devolução da taxa de corretagem, pela sistemática dos recursos repetitivos, o C. **Superior Tribunal de Justiça** decidiu (Tema 938 - REsp n.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

1.599.511/SP):

*“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 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.** 1.2. **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.** II - CASO CONCRETO: 2.1. **Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.** 32.2. **Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.** III - **RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.**”.* (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016, **destaque não original**)

De acordo com o precedente vinculante, a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem é válida se respeitado o dever de informação, com a discriminação do preço total da aquisição do bem e do valor da comissão de corretagem. Assim, importa verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total.

No caso dos autos, verifica-se que o dever de informação para fins de análise da validade da cobrança de comissão de corretagem foi cumprido. Como se observa às



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

fls. 123/125, o autor assinou termo especificando a prestação de serviço de corretagem, com valores não integrando o preço de venda objeto do contrato, com informação clara no quadro resumo a esse respeito (fls. 97/98).

Assim, não é cabível a restituição dos valores desembolsados com tal finalidade, já que não houve a ocorrência de abusividade ou lesão ao consumidor por falta de informação.

Com relação ao valor a ser restituído, tem-se que não há razão para sua alteração.

Conforme ressaltado pela sentença, incide no caso o previsto no artigo 67-A, da Lei nº 4.591/64, por estar a incorporação sujeita ao patrimônio de afetação (fls. 98).

Assim, não há que se falar em abusividade da cláusula 7.1 do contrato (fls. 98), que simplesmente reproduz o disposto legalmente, determinando a retenção de 50% dos valores pagos, como estipulado pela sentença que, inclusive, salientou:

*“Foram pagos R\$ 10.948,61 o valor do contrato é de R\$ 210.760,00, ou seja, o valor pago é de 5,19% do valor do contrato e a retenção de metade desse valor representa 2,60% do valor do contrato, valor inequivocamente não abusivo.”.*

Em conclusão, a sentença é mantida.

Todavia, há que se majorar a verba honorária devida pelo autor, em razão do artigo 85, § 11, do CPC, para 12% do valor da condenação.

Ante o exposto, **NEGA-SE**  
**PROVIMENTO AOS RECURSOS.**

**VIVIANI NICOLAU**  
**Relator**