



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2190294 - SP (2024/0487211-5)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : DANIELLE BAIDA DE ALBUQUERQUE FARIA  
**RECORRENTE** : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA  
**ADVOGADOS** : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA - SP336388  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - SP485797  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - PE049141  
**RECORRIDO** : MARCELO GHOUGASSIAN PALMA  
**ADVOGADOS** : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067  
FRANCISCO ASSIS FIEL CRISPIM JUNIOR - SP431212  
RENATA BASILE NETTO - SP246793

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO COMPRADOR. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. CUMPRIMENTO. COMISSÃO DEVIDA. IRRELEVÂNCIA DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor" (AgInt no AgInt no AREsp 1.128.381/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 21/3/2022).

3. No caso, o Tribunal estadual concluiu pela validade da cláusula que transfere o pagamento da comissão de corretagem ao comprador, de modo que o distrato do negócio por iniciativa do comprador, posteriormente à concretização do compromisso de compra e venda, não tem o condão de afastar a obrigação de pagamento da comissão acordada.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos

Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de março de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2190294 - SP (2024/0487211-5)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**RECORRENTE** : DANIELLE BAIDA DE ALBUQUERQUE FARIA  
**RECORRENTE** : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA  
**ADVOGADOS** : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA - SP336388  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - SP485797  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - PE049141  
**RECORRIDO** : MARCELO GHOUGASSIAN PALMA  
**ADVOGADOS** : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067  
FRANCISCO ASSIS FIEL CRISPIM JUNIOR - SP431212  
RENATA BASILE NETTO - SP246793

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO COMPRADOR. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. CUMPRIMENTO. COMISSÃO DEVIDA. IRRELEVÂNCIA DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor" (AgInt no AgInt no AREsp 1.128.381/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 21/3/2022).

3. No caso, o Tribunal estadual concluiu pela validade da cláusula que transfere o pagamento da comissão de corretagem ao comprador, de modo que o distrato do negócio por iniciativa do comprador, posteriormente à concretização do compromisso de compra e venda, não tem o condão de afastar a obrigação de pagamento da comissão acordada.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

### RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por DANIELLE BAIDA DE ALBUQUERQUE FARIA e WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA com

fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado:

*"Apelação. Embargos à execução. Compromisso de compra e venda de bem imóvel rescindido por iniciativa dos promissários compradores. Contrato firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018. Comissão de corretagem. Aplicação da tese definida no Recurso Especial 1.599.511/SP. Observância do dever de informação. Valor devido. Previsão contratual e legal. Artigo 67-A, I, da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/18. Precedentes. Sentença mantida. Recurso improvido." (fl. 388)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 409/412).

Em suas razões recursais, os recorrentes alegam ofensa ao art. 51, IV e § 1º, III, do CDC, sustentando, em síntese, ser abusiva a cláusula contratual que transfere a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem ao promitente-comprador mesmo após o distrato do compromisso de compra e venda, pois tal despesa deveria ser considerada como administrativa e, portanto, já estaria abrangida pelo percentual de retenção em caso de rescisão contratual.

Alegam que a cobrança da comissão de corretagem, além do percentual de retenção, configuraria enriquecimento ilícito do recorrido, o que é inadmissível

Requerem, portanto, seja provido o recurso, "(...) para que seja reconhecida a distinção entre o caso em apreço e o Tema 938 do STJ, devendo ser reconhecida a abrangência do percentual de retenção, - já adimplido pelos PROMITENTES COMPRADORES/RECORRENTES -, sobre a comissão de corretagem perseguida pelo EXEQUENTE/RECORRIDO, devendo, por conseguinte, ser declarada inexigível a cobrança que fundamenta a Execução de Título Extrajudicial tombada sob nº 1039094- 26.2023.8.26.0100" (fls. 436/437).

Apresentadas contrarrazões às fls. 446/452.

Às fls. 461/465, a parte recorrente formulou pedido de efeito suspensivo, o qual foi indeferido pelo em. Ministro Presidente do STJ, conforme decisão de fls. 533/536.

É o relatório.

## VOTO

Trata-se, na origem, de **embargos à execução** opostos pelos ora recorrentes em face do recorrido, buscando o reconhecimento da inexigibilidade dos valores cobrados, porque decorrentes de **comissão de corretagem** relativa à aquisição de unidade autônoma de imóvel em construção diretamente com a construtora, cujo compromisso de compra e venda fora rescindido com o pagamento de pena convencional de 50% dos valores pagos.

Defendem os embargantes, ora recorrentes, em síntese, que a comissão de corretagem deve ser considerada como despesa administrativa do vendedor e, portanto,

abrangida pelo percentual de retenção em caso de desfazimento do contrato por culpa do comprador, sendo inexigível, portanto, o valor cobrado pelo corretor de imóveis que nem sequer conheceram.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a sentença de improcedência dos embargos, consignando que **o compromisso de compra e venda previu expressamente que a comissão de corretagem seria paga pelo promitente-comprador diretamente aos corretores, e que, em caso de distrato, haveria a perda integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem**, sendo válida a disposição conforme tese repetitiva firmada pelo STJ. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão:

*"No que tange à comissão de corretagem, verifica-se que a transferência da referida responsabilidade para o consumidor somente é válida quando devidamente observado o direito de informação, estabelecendo-se com clareza a que título cada valor é pago, sendo aplicável a tese firmada pelo C. STJ no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP, a conferir (grifo nosso):*

*"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".*

*E, no caso em apreço, observa-se que o montante devido a título de comissão de corretagem foi indicado expressamente no contrato, que trata especificamente sobre a intermediação imobiliária, prevendo que "Os valores relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento (Cláusula XXXII, alíneas "e" e "f" Capítulo 21), e que não estão incluídos no Preço, no valor total de R\$ 127.880,00 (cento e vinte e sete mil e oitocentos e oitenta reais), são pagos exclusivamente pelo COMPRADOR diretamente em favor da respectiva empresa de intermediação imobiliária e/ou corretor(es) autônomo(s) que participou(ram) do processo de intermediação, quais sejam: [...] R\$ 6.950,00 (seis mil e novecentos e cinquenta reais), pagos ao profissional MARCELO GHOUGASSIAN PALMA, inscrito(a) no CPF/CNPJ/MF sob o nº 333.182.758-40 e no CRECI/SP nº 108743" (fls. 71/72).*

*E, conforme previsto na cláusula seguinte: "CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO POR INADIMPLENTO, DESCUMPRIMENTO DO COMPRADOR OU DA VENDEDORA, OU AINDA POR MEIO DE DISTRATO: (i) Em caso de desfazimento do contrato motivado pelo distrato havido entre as partes, ou pela inadimplência do COMPRADOR, este fará jus à restituição das parcelas do Preço efetivamente quitadas, atualizadas na forma prevista neste instrumento, sendo deduzida a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das parcelas do Preço quitadas, além da perda integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem." (fls. 72 grifo nosso)*

*Como se vê, o contrato previa expressamente que, na hipótese de distrato, haveria retenção de parcela dos valores pagos, a título de multa, além da comissão de corretagem." (fls. 390/392, g.n.)*

De fato, conforme tese repetitiva firmada no julgamento do **Tema n. 938 do STJ**, é válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da

referida comissão. Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. DUPLO CONTROLE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ÓBICES SUMULARES. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. A decisão de admissibilidade na origem não vincula o Superior Tribunal de Justiça, que promoverá nova análise dos pressupostos recursais dos casos que lhe são submetidos.*

*2. Incide a Súmula n. 7 do STJ no caso em que a adoção de conclusões diversas daquelas a que chegou o acórdão de origem -fundadas no conjunto probatório - demanda a incursão na seara fático-probatória dos autos.*

*3. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).*

*4. A incidência de óbices sumulares quanto à interposição do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional impede seu conhecimento pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.*

*5. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no REsp n. 1.814.211/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.*

*1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.*

*2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.*

*3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à existência de fortuito interno, o qual não afasta a responsabilidade da agravante pela entrega do imóvel, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.*

*4. De acordo com a jurisprudência do STJ, 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. Hipótese em que não houve prévia informação à adquirente. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.*

*5. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no REsp n. 1.926.379/RJ, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, g.n.)

Outrossim, acerca do dever de pagamento da comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte firmou entendimento de que **a aproximação das partes e a**

**assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor.**

Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO CORRETAGEM. VENDA DE COTAS SOCIAIS. INTERMEDIÇÃO REALIZADA COM SUCESSO. COMISSÃO DEVIDA. IRRELEVÂNCIA DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

*1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor." (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.128.381/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 21/3/2022).*

*2. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp n. 2.112.498/PR, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDADA*

*1. A alegação de afronta ao artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973, foi realizada de forma genérica, sem efetiva demonstração da negativa de prestação jurisdicional e omissão do Tribunal a quo no exame de teses imprescindíveis para o julgamento da lide, impede o conhecimento do recurso especial ante a deficiência na fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF.*

*2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor. Incidência da Súmula 83/STJ.*

*2.1 Na hipótese, o negócio fora despeito pela vendedora após o pagamento das arras e a assinatura de compromisso de compra e venda, ajuste no qual continha cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade e de que, na hipótese de distrato, a parte infratora arcaria com o pagamento da comissão de corretagem. A vendedora efetuou o pagamento da multa contratual às compradoras, porém não adimpliu com a comissão de corretagem devida, dando ensejo à presente ação de cobrança.*

*3. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela insurgente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a responsabilidade quanto ao desfazimento do negócio e o pagamento da comissão de corretagem, com uma nova análise fático probatória dos autos e do instrumento contratual, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.*

*4. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.128.381/SP, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 21/3/2022, g.n.)

Portanto, sendo válida cláusula que transfere a responsabilidade pelo pagamento da

comissão de corretagem ao promitente-comprador, **o posterior distrato por iniciativa do comprador, ainda que com o pagamento da pena convencional à incorporadora, não o exime da obrigação de arcar com a comissão de corretagem devida diretamente ao corretor de imóveis.**

É importante destacar, ainda, que em *obiter dictum*, nos termos do art. 67-A da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei 13.786/2018, em caso de resolução do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador por meio de distrato ou por inadimplemento do comprador, inclusive quando a incorporação estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação, como ocorreu no caso, **a incorporadora deverá restituir os valores pagos pelo comprador, mas com dedução da pena convencional - de 25% a 50%, a depender do caso - e da comissão de corretagem, in verbis:**

*Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:*

*I - a integralidade da comissão de corretagem;*

*II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.*

*(...)*

*§ 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.*

Isso significa que, conforme esclarecido por ocasião do julgamento do REsp 1.947.698/MS (Relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 7/4/2022), nas hipóteses em que a comissão de corretagem tiver sido paga pela incorporadora, o valor deverá ser deduzido do montante a ser restituído ao promissário-comprador, juntamente com a pena convencional. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do voto condutor do acórdão:

*"No entanto, como o acórdão recorrido pretende disciplinar contratos futuros, é imperioso observar que é necessário ressalva relevante, pois, como antes mencionado, o art. 67-A, I, da Lei de Incorporação Imobiliária, incluído pela novel Lei n. 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, dispõe que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, será possível a dedução da integralidade da comissão de corretagem.*

*Esse inciso "determinou que o valor da comissão de corretagem, desde que pago ao corretor pela promitente vendedora, deve ser deduzido do valor a ser restituído ao promissário-comprador. Não se trata propriamente de*

*tarifação, mas sim de item que comporá os danos sofridos" (LOUREIRO, Francisco Eduardo. SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio (Orgs.). **Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência**. São Paulo: Atlas, 2021, v. 2, p. 410).*

*De fato, como atualmente há expressa previsão legal (desde que, conforme disposto no art. 35-A, III, da Lei de Incorporação, no quadro-resumo contenha o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e, por consectário lógico, previsão em cláusula do instrumento contratual), tratando-se também de despesa que foge do ordinário no panorama contratual (extinção anômala da relação contratual, por frustração da venda por fato ou circunstância não imputável à incorporadora), com a rescisão unilateral do contrato, deixa de trazer proveito para a incorporadora, uma vez que terá novamente de conseguir alienar o bem.*

*Cumpre salientar que o acórdão recorrido aponta que, "conforme bem destacou o magistrado, a MRV e a Fácil Imobiliária já haviam pactuado que a primeira seria responsável em remunerar a segunda pela venda das unidades habitacionais conforme cláusula terceira do termo de credenciamento", razão pela qual, segundo entendo, **para contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018, é indevida a intervenção judicial para vedar o abatimento das despesas de corretagem, desde que, como dito, esteja especificado no contrato, inclusive no quadro-resumo.**"*

Confira-se, a propósito, a ementa do referido julgado:

**"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO. VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE.**

*1. Em caso de rescisão pelo promitente comprador de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, "na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).*

*2. Como o legitimado extraordinário vindica ao Judiciário disciplinar também contratos futuros, na vigência da Lei n. 13.786/2018, o art. 67-A, I e II, da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964), também incluído pela novel Lei n. 13.786/2018, dispõe que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, a pena*

*convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga e que pode ser deduzida também a integralidade da comissão de corretagem. Por sua vez, o parágrafo 5º estabelece que, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, do que tratam os arts. 31-A a 31-F, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos naquele artigo e atualizados com base no índice contratualmente definido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 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 do mesmo artigo seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga.*

*3. Por um lado, conforme entendimento sufragado pela Segunda Seção em recurso repetitivo, REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, há "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". Por outro lado, com o advento da Lei n. 13.786/2018, foi incluído o art. 67-A na Lei n. 4.591/1964, cujo inciso I dispõe expressamente que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, será possível a dedução da integralidade da comissão de corretagem.*

*4. A Corte Especial pacificou, nos EREsp n. 1.413.542/RS, relator para o acórdão Ministro Herman Benjamin, com modulação para avenças de direito privado, que a repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, devendo ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo.*

*5. O "engano justificável" na cobrança de dívida de consumo não afasta a boa-fé objetiva, mas, a contrario sensu, o "engano injustificável" caracteriza a má-fé do fornecedor, que "erra" quando não poderia "errar", tendo em vista as cautelas que lhe são exigidas por força de sua posição jurídica privilegiada. Isso porque, conforme o abalizado escólio doutrinário, o que o ordenamento jurídico visa com o princípio da boa-fé objetiva é assegurar que as partes colaborarão mutuamente para a consecução dos fins comuns perseguidos com o contrato, não se exigindo que o contratante colabore com o interesse privado e individual da contraparte, tampouco importe em sacrifício de posições contratuais de vantagem.*

*6. No caso em julgamento, é descabida a devolução em dobro, pois a vedação à cobrança decorre da má redação dos instrumentos contratuais de adesão apontados na exordial, não ficando caracterizada a má-fé da incorporadora, pois cuida-se de abatimento justificável da comissão de corretagem, na vigência da Lei n. 13.786/2018, com expressa previsão legal, desde que estabelecida claramente no contrato, inclusive no quadro-resumo.*

*7. A cobrança de "taxa administrativa" no razoável valor total de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) para remunerar "serviços de pré-análise cadastral e de capacidade financeira do pagador", "obtenção de documentos, certidões e outros com esse fim, para montagem e encaminhamento do dossiê do financiamento para a Caixa Econômica Federal, independentemente da aprovação do financiamento", por se tratar de serviço necessário e efetivamente prestado, não caracteriza cobrança arbitrária.*

*8. Não é cabível a cobrança da taxa de cessão de direitos sobre o valor do contrato prevista nas avenças elencadas na inicial, pois é desproporcional, uma vez que não guarda correspondência com nenhum serviço prestado pela incorporadora, implicando desvantagem exagerada para o consumidor.*

*9. Recurso especial parcialmente provido."*

Em outras palavras, nas hipóteses em que o contrato não prevê a transferência da responsabilidade de pagamento da comissão de corretagem ao comprador e, portanto, efetua o pagamento ao corretor, a incorporadora poderá reter tais valores a título de indenização pelos danos causados pela rescisão do contrato.

Portanto, a *contrario sensu*, nos casos em que há disposição contratual válida que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, **os respectivos valores não poderão ser retidos pela incorporadora pelo simples fato de que não foram por ela pagos ao corretor de imóveis e, portanto, não compõem os prejuízos a serem indenizados em razão da rescisão contratual.**

Nesse contexto, sendo fato incontroverso que o negócio foi concluído, com a efetiva assinatura do compromisso de compra e venda, e somente algum tempo depois de concretizado foi distratado, por iniciativa do comprador, **não há que se falar em inexigibilidade dos valores relativos à comissão de corretagem.**

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.190.294 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0487211-5

Número de Origem:  
10390942620238260100 10523382220238260100

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DANIELLE BAIDA DE ALBUQUERQUE FARIA  
RECORRENTE : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA  
ADVOGADOS : WILLIAM ALBUQUERQUE DE SOUSA FARIA - SP336388  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - PE049141  
LAURA DE FREITAS CARVALHO - SP485797  
RECORRIDO : MARCELO GHOUGASSIAN PALMA  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ESCOBAR MARCOS - SP089067  
RENATA BASILE NETTO - SP246793  
FRANCISCO ASSIS FIEL CRISPIM JUNIOR - SP431212  
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -  
CORRETAGEM

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos

Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de março de 2025