



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000320399

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002139-26.2020.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante/apelado LUCIO MAURO GUEDES DE MORAIS, é apelado/apelante PROJETO IMOBILIÁRIO E 22 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28080

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1002139-26.2020.8.26.0609

COMARCA: TABOÃO DA SERRA — 1ª VARA CÍVEL

APELANTES: LUCIO MAURO GUEDES DE MORAIS E PROJETO IMOBILIÁRIO E 22 LTDA

APELADOS: OS MESMOS

JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: DR. RAFAEL RAUCH

GRATUIDADE DA JUSTIÇA – Requerimento de concessão da gratuidade processual formulado diretamente em grau recursal e simultaneamente ao recolhimento das custas recursais – Ausência de interesse – Ato incompatível com a vontade de recorrer – Pedido formulado pelo autor não conhecido.

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – A resolução contratual foi motivada por culpa do comprador, justificando a retenção parcial dos valores pagos - Restituição do montante pago pelo autor, com retenção de 20% como compensação pelas despesas administrativas da ré – Precedentes jurisprudenciais – Sentença reformada, neste ponto – **Recurso do autor parcialmente provido, neste aspecto. Recurso da ré improvido.**

JUROS MORATÓRIOS – Sentença que determinou a incidência de juros moratórios a partir da restituição do imóvel - Os juros de mora devem incidir apenas após o trânsito em julgado da condenação, porquanto a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva do autor –

Tema Repetitivo 1002 do STJ - Sentença reformada, neste ponto – **Recurso da ré provido, neste aspecto.**

RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – Cabimento - Instrumento de compromisso de compra e venda indicou, de forma clara e transparente, a responsabilidade do comprador quanto ao pagamento de comissão de corretagem, com a indicação do valor referente a este serviço – Precedentes do STJ e TJ-SP – **Recurso do autor improvido, neste aspecto.**

RESTITUIÇÃO DE VALORES – Na devolução de valores pela ré ao autor, é admitida a dedução da quantia já restituída, por ocasião da rescisão do contrato – Montante a ser restituído que deverá ser apurado em liquidação de sentença – **Recurso da ré provido, neste aspecto.**

SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – Ação parcialmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

procedente – Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais deverão ser rateadas, entre as partes, bem como os honorários advocatícios - Honorários advocatícios devidos aos patronos do réu fixados com base no proveito econômico obtido na ação por cada parte, isto é, 10% da condenação em favor do autor e 10% da diferença entre o valor pleiteado e o obtido pelo autor, em favor da ré.
RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Trata-se de “ação de restituição de indébito” movida por **LUCIO MAURO GUEDES DE MORAES** contra **PROJETO IMOBILIÁRIO E 22 LTDA.**, julgada parcialmente procedente pela respeitável sentença de fls. 309/314, cujo relatório adoto, *“para os seguintes fins: (a) declarar a resolução do contrato indicado na inicial; e (b) condenar a requerida a restituir ao autor o equivalente a 75% da quantia de R\$ 3.051,07, que deve ser corrigida monetariamente desde cada desembolso, aplicando-se a tabela prática do TJSP, e acrescida de juros de mora simples de 1% ao mês, contados da citação, pois a questão envolve relação contratual (CC, art. 405)”*. Em razão da sucumbência mínima da ré, o autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Opostos embargos de declaração a fls. 317/320, foram rejeitados pela r. decisão de fls. 343.

Ambas as partes recorreram.

O autor, no apelo de fls. 321/332, sustentou, em síntese, que a comissão de corretagem deve ser paga por quem contratou o serviço de intermediação imobiliária.

Afirmou que, “Mesmo com a cláusula constante em contrato, o pagamento da comissão por intermediação só é defina com a finalização do negócio. No caso em tela, resta clara que a rescisão contratual ocorreu por circunstâncias alheias a vontade deste Apelante” (fls.

326).

Defendeu o direito à restituição do valor total pago à ré.

Além disto, a ré deveria ser condenada a arcar com a totalidade das verbas de sucumbência, ou, alternativamente, “responder pelas custas e despesas processuais no mesmo patamar pelo qual sucumbiu” (fls. 331).

Requeru, então, o provimento deste recurso, para:

“a) reformar a r. sentença de fls. 309/314, para condenar a Apelada a restituir o valor integral pago pelo Apelante no montante de R\$9.264,57 (nove mil duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), bem como o ressarcimento das custas e despesas processuais.

b) que a Apelada seja condenada ao ressarcimento em 100% das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de 20% da condenação, a título de honorários de sucumbência;

c) Por cautela, no caso de não ser reformada a r. sentença, ressalta-se que a Apelada foi condenada a restituir ao Apelante 75% do valor pago pelo negócio, portanto a Apelada sucumbiu em 75 %, motivo pelo qual deverá responder pelas custas e despesas processuais no mesmo patamar pelo qual sucumbiu;

d) Quanto aos honorários advocatícios, como a mesma sucumbiu na maior parte, requer seja arbitrado em 15% da condenação, a favor do Apelante, absolvendo a condenação de honorários do Apelante.

e) seja deferido o pedido de justiça gratuita em sede Recursal.”

A ré, a seu turno, no apelo de fls. 347/360, alegou, em síntese, que os valores de corretagem foram incluídos equivocadamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

no montante a restituir, visto que, a condenação deve excluir o montante referente à prestação do serviço contratado.

Defendeu a legalidade do instrumento de distrato, tratando-se de ato jurídico perfeito, firmado sem vício de consentimento, de modo que seria descabida a pretensão à restituição de quantias referentes ao preço do imóvel.

Argumentou, ainda, que os juros moratórios devem ser contados a partir do trânsito em julgado, com base no Tema 1.002 do Superior Tribunal de Justiça.

Requeru, ao final, o provimento do recurso, com a reforma da r. sentença, para que:

“a) Seja reconhecida a validade do distrato e julgado improcedente o feito;

b) Alternativamente, sejam excluídos do montante a restituir os valores de comissão de corretagem equivocadamente incluídos, bem como excluído o valor já restituído em sede de distrato (R\$ 468,99);

c) Seja alterada a incidência dos juros para o trânsito em julgado (Tema 1.002/STJ)”

Recursos tempestivos, regularmente processados e acompanhados dos comprovantes de preparo (fls. 333/335 e 361/362).

Contrarrazões a fls. 363/379 e 384/391.

Tentativa de conciliação em Segundo Grau prejudicada, dado o desinteresse da ré (fls. 401/402).

Não foi manifestada oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, não se conhece do pedido de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça formulado pelo autor,

nas razões recursais, porquanto tal pretensão foi manifestada simultaneamente ao recolhimento do preparo recursal (fls. 333/335), ato incompatível com a vontade de recorrer. Assim, o recorrente carece de interesse recursal a este respeito, nos termos do artigo 1.000, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

De resto, cuida-se de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com restituição de valores pagos julgada parcialmente procedente pela respeitável sentença recorrida, a qual determinou a restituição de 75% (setenta e cinco) por cento do valor das parcelas pagas ao autor pela ré, excluído o percentual referente à comissão de corretagem.

As partes recorreram, discutindo o percentual de retenção sobre os valores pagos.

O autor pretende a restituição da integralidade do valor pago, enquanto a ré afirma terem sido incluídos, na sentença, valores referentes à comissão de corretagem no montante a restituir, bem como desconsiderado o montante de R\$ 468,99 que já teria sido restituído ao autor no momento do distrato.

Na espécie, a resolução contratual foi motivada por culpa do comprador, como foi bem ponderado na r. sentença (fls. 310/311):

“O cerne do litígio reside, então, na imputação da responsabilidade pelo inadimplemento contratual, isto é, se a culpa pela não aprovação do financiamento é atribuída ao autor ou à requerida.

No ponto, o ônus probatório incumbia ao autor, pois se trata de fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, do CPC).

E o requerente não alegou, tampouco demonstrou que a culpa pela negativa do financiamento foi da parte ré.

Aliás, o autor sequer explica o motivo do indeferimento do financiamento por parte da Caixa Econômica Federal. Apenas afirma que não obteve o financiamento e que essa é a causa de

pretender a resolução contratual.

Não se desincumbiu, portanto, de seu ônus probatório.

E não comprovada a culpa da requerida pela não obtenção do financiamento, não há que se falar em restituição integral dos valores adimplidos.”

Com efeito, tratando-se de resolução contratual, motivada por culpa do comprador, tal devolução deve ocorrer com retenção parcial, a título de indenização por despesas administrativas e operacionais havidas.

Na espécie, respeitado o entendimento do MM. Juiz sentenciante, a retenção de 20% sobre os valores pagos afigura-se suficiente e adequada para o ressarcimento das despesas administrativas da ré.

A este respeito, vale lembrar os seguintes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS - COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Parcial procedência - Assistência judiciária - Pessoa jurídica - Comprovação da condição de miserabilidade legal a que alude o artigo 4º da Lei nº 1060/50 e art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal - Recuperação Judicial - Benefício deferido - Litisconsórcio passivo necessário, não conhecido - Resolução do contrato por desistência do negócio pelo comprador adimplente - **Aquisição com garantia de alienação fiduciária não é impedimento para o desfazimento do pactuado, do qual está protegido pelo Código de Defesa do Consumidor - Incidência do art. 53 do CDC - Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97, posto que não comprovada a inadimplência - Orientação jurisprudencial - Rescisão por culpa do comprador - Retenção devida no percentual de 20% sobre o valor pago à vendedora, a fim de compensá-la pelos gastos havidos** - Sentença mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso não conhecido, em parte, e na parte conhecida, desprovido, nos termos do acórdão” (TJSP; Apelação Cível 1000979-02.2019.8.26.0576; Relator: Desembargador Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2020; Data de Registro: 04/06/2020).

“Apelação. Ação de resolução contratual c/c restituição de valores. Compromisso de compra e venda com pacto de alienação fiduciária. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Propriedade fiduciária não constituída. Inteligência do artigo 23 da Lei nº 9.514/97. Sem o registro, o negócio se mantém na esfera estritamente obrigacional, sem conversão em direito real, admitindo-se sua resolução analogamente ao que ocorre com compromissos de venda e compra. Hipótese que, de qualquer modo, é de alienação fiduciária constituída em favor da própria vendedora, sem arrematação por terceiro, com necessidade de observação ao art. 53 do CDC. Precedentes. Devolução dos valores pagos com retenção de 20% como compensação pelas despesas administrativas. Devolução imediata e operada em parcela única, conforme Súmula nº 2 deste Egrégio Tribunal. Devem ser retidos pela ré valores equivalentes aos por ela pagos a título de corretagem, a título de perdas e danos, sendo os autores os responsáveis pela rescisão, devendo arcar com tal prejuízo aqui devidamente comprovado. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 a relação regida por contrato pactuado anteriormente à sua entrada em vigor. Indevida fixação de taxa de ocupação/fruição, por ausência de comprovação de término das obras de infraestrutura. Sucumbência invertida em favor da ré. Recurso parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível 1037259-40.2017.8.26.0576; Relator: Desembargador Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2020; Data de Registro: 28/01/2020).

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei 9.514/97) – Aplicação da lei especial somente para os casos de rescisão contratual de iniciativa da credora fiduciária, em virtude de inadimplemento do devedor – Caso em que a rescisão é motivada pela desistência dos compradores, em razão de dificuldades financeiras – Rescisão do contrato com restituição das parcelas pagas, com fundamento no artigo 53 do CDC – Possibilidade – Inaplicabilidade dos artigos 22 a 27 da Lei 9.514/97, omissos a respeito da hipótese tratada no caso – Precedentes desta 10ª Câmara de Direito Privado – Alinhamento do relator à orientação predominante no Colegiado – Sentença, reformada. LEGITIMIDADE PASSIVA – Configuração – Embora a corré ÚNICOS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA. não tenha constado como efetiva promitente vendedora no contrato, é evidente sua participação na relação jurídica em discussão, a sujeitá-la ao reconhecimento de sua responsabilidade solidária pelos pedidos formulados na inicial – Sentença, reformada. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão – Lote de terreno – Desfazimento da avença motivado pelos compradores, por não mais reunirem condições financeiras para pagamento das parcelas – Possibilidade de rescisão, mas com retenção de parte dos valores pagos para ressarcir a vendedora dos prejuízos advindos da resolução do contrato – Compradores que pagaram pouco mais de 10%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

do preço ajustado – Retenção de 20% dos valores pagos, de rigor – Percentual suficiente a repor as partes na situação anterior – Restituição imediata e de uma só vez, com correção monetária desde o desembolso, e juros de mora a partir do trânsito em julgado – Sentença, reformada. Apelo parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível 1036160-69.2016.8.26.0576; Relator: Desembargador João Carlos Saletti; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2019; Data de Registro: 20/01/2020).

Este também tem sido o entendimento desta Colenda 24ª Câmara de Direito Privado, de conformidade com o seguinte precedente:

"APELAÇÃO - ação de rescisão contratual com restituição de valores c.c. revisional, condenação e indenização - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DESISTÊNCIA DO AUTOR – CERCEAMENTO DE DEFESA – JUROS REMUNERATÓRIOS - PERCENTUAL DEVIDO – MULTA RESCISÓRIA – DANOS MORAIS – LUCROS CESSANTES - I – Sentença de parcial procedência – Recurso do autor – II – Preliminar, de indevido cerceamento de defesa, que se confunde com o mérito, e com ele será analisada – III - Relação de consumo caracterizada - Partes que firmaram compromisso de compra e venda - Rescisão contratual em decorrência da desistência do autor – Possibilidade - Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ - Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 80% dos valores pagos - Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Indenização apta a indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem – IV - Inexistência, na hipótese, de previsão contratual de juros remuneratórios, tampouco prova de efetiva cobrança – V – Uma vez que a iniciativa de rescindir o contrato partiu do próprio autor, descabida a imposição, à ré, de multa rescisória – Descabida, igualmente, a condenação por danos morais e lucros cessantes – VI - Tendo em vista o trabalho adicional desenvolvido, em sede recursal, majoram-se os honorários advocatícios de 10% para 15% sobre o proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, §11, do NCPC, observada a gratuidade de justiça concedida ao apelante – Apelo parcialmente provido" (Apelação Cível 1006953-51.2020.8.26.0037; Relator: Desembargador Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2021; Data de Registro: 29/06/2021)

A sentença também comporta um reparo, uma vez que os juros de mora devem incidir apenas após o trânsito em julgado da condenação, porquanto a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva

dos autores.

Esta é a orientação predominante do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que firmou a seguinte tese no Tema Repetitivo 1002: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

A este respeito, é o seguinte precedente daquela Corte Superior:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUROS MORATÓRIOS. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CRITÉRIO DA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS. DECAIMENTO DOS PEDIDOS. OBSERVÂNCIA DOS CRITÉRIOS DO ART. 20, CAPUT E §§ 3º E 4º, DO CPC/1973, CONFORME SUCUMBÊNCIA EXPERIMENTADA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou entendimento de que, em regra, não ocorre preclusão na análise de matéria de ordem pública pelas instâncias ordinárias, como no caso dos juros de mora e da correção monetária. Precedentes.

2. É assente no Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que, em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por desistência dos adquirentes, na qual os promitentes compradores pretendem a restituição das parcelas pagas de maneira diversa da cláusula penal pactuada, o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado da decisão condenatória. Precedentes.

3. Os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser arbitrados com base no decaimento das partes, devendo ser observado o art. 20, § 4º, do CPC/1973 em caso de sentença de improcedência proferida durante a vigência do código revogado. Precedentes.

4. Agravo interno parcialmente provido. Agravo em recurso especial conhecido, para dar provimento ao recurso especial.” (AgInt no REsp 1780870/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 09/09/2019)

De outra parte, o autor pleiteia a reforma da r. sentença, na parte que autorizou a retenção, pela ré, do valor referente à comissão de corretagem.

Neste ponto, constou do “instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma” em questão: “O Valor referente a comissão de corretagem será pago pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), da seguinte forma: R\$ 2.487,50 (dois mil quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), pagos diretamente à INCORPORADORA, que repassará referido valor à imobiliária intermediadora, o restante da comissão, no valor de R\$ 8.012,25 (oito mil e doze reais e vinte e cinco centavos), será pago diretamente aos corretores autônomos que participaram da intermediação, na forma e prazo constantes do contrato de corretagem assinado pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)” (fls. 19).

Com efeito, a controvérsia relativa à validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI) foi pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, com as seguintes ementas:

“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.

2.2. 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).

Na espécie, o instrumento de compromisso de compra e venda indicou, de forma clara e transparente, a responsabilidade do comprador quanto ao pagamento de comissão de corretagem, com a indicação do valor referente a este serviço.

Assim, é cabível a retenção, pela ré, do valor pago pelo autor a título de comissão de corretagem

Neste sentido, é o seguinte precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Apelação – Compromisso de Compra e Venda de Lote – Sentença de parcial procedência – Desistência do comprador – Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato – Incidência da norma em cotejo com o CDC (art. 51, IV) e o CC (art. 413) a fim de se evitar cláusulas contratuais excessivamente onerosas – Precedentes deste Tribunal – Retenção de 20% dos valores pagos, excluída a comissão de corretagem – Valor referente a comissão de corretagem que constou de forma clara em contrato, de acordo com o REsp 1599511/SP – Sentença reformada – Recurso parcialmente provido.”
(Apelação Cível 1024447-86.2020.8.26.0114; Relator: Desembargador Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 25/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024)

Assim também já decidiu esta Colenda 24ª Câmara de Direito Privado:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – INTERESSE RECURSAL – I – Sentença de parcial procedência – Recurso de ambas as partes – II – Hipótese em que a r. sentença já determinou a retenção, pela ré, de apenas 10% dos valores pagos pelos autores, bem como que a responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas será atribuído aos autores desde o termo de verificação de obras até a data de reintegração de posse – Falta de interesse recursal configurado - Apelos não conhecidos, nestes aspectos". "APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DESISTÊNCIA DOS AUTORES – LEI Nº 13.786/2018 – COMISSÃO DE CORRETAGEM – TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM – JUROS – TERMO INICIAL – CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE - I – Relação de consumo caracterizada – Incidência, ainda, da Lei nº 13.786/2018, considerando que o compromisso de compra e venda foi firmado após sua vigência - Rescisão contratual em decorrência da desistência dos autores – Possibilidade – Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ – Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 90% dos valores pagos – Percentual que condiz com aquele indicado pelos autores na petição inicial – II – **Cobrança de comissão de corretagem que é considerada devida em tese fixada no REsp nº 1599511/SP, julgado em sede de recurso repetitivo pelo C. STJ, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – Hipótese em que o contrato firmado indica, de forma clara e transparente, a responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem – Devida a retenção do referido valor - Precedentes** – III - Contrato de compra e venda que se refere a lote de terreno, sem edificação, o qual não poderia gerar frutos para a vendedora, durante o período de ocupação – Impossibilidade de exigir indenização pelo uso/fruição do bem – IV - Juros de mora que devem incidir apenas após o trânsito em julgado da condenação, tendo em vista que a rescisão contratual deu-se por culpa dos autores, inexistindo inadimplemento da ré – Precedentes – V – Devida a incidência do índice de correção monetária prevista no contrato para a restituição das quantias pagas – Inteligência do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 – Precedentes - Ação parcialmente procedente – Sentença parcialmente reformada - VI - Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, majora-se os honorários advocatícios devidos pelos autores para 15% sobre o valor atualizado da causa, com base no art. 85, §11, do NCPC – Apelo dos autores improvido e apelo da ré parcialmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

provido". (Apelação Cível 1001393-55.2022.8.26.0459; Relator: Desembargador Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pitangueiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/07/2024; Data de Registro: 05/07/2024)

É cabível, também, a dedução do valor já devolvido pela ré ao autor, no momento da rescisão contratual.

Destarte, a r. sentença comporta modificação, para que seja determinada a devolução do montante pago, descontada a retenção de 20% (vinte por cento) determinada, nos termos da fundamentação, com a incidência de juros moratórios legais, contados desde o trânsito em julgado, e autorizada a retenção em relação à comissão de corretagem. Admitida, também, a dedução do valor já restituído pela ré ao autor, por ocasião da rescisão do contrato.

Todo o montante a ser restituído pela ré deverá ser apurado em liquidação de sentença.

De outra parte, considerando que o autor pleiteava a restituição do valor integral, incluída a comissão de corretagem, e a ré defendia a inexistência de saldo a ser devolvido ao comprador, ambas as partes decaíram em parte de suas pretensões principais.

Assim, nos termos do artigo 86, "caput", do Código de Processo Civil, as custas e despesas processuais deverão ser rateadas, entre as partes.

Os honorários advocatícios devidos aos patronos são fixados com base no proveito econômico obtido na ação por cada parte, isto é, 10% da condenação em favor do autor e 10% da diferença entre o valor pleiteado e o obtido pelo autor, em favor da ré.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento aos recursos, para os fins supramencionados. Ficam prequestionadas as matérias discutidas nestes autos, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JUNIOR

RELATOR