



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000534243**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1009150-33.2015.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelada BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 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) e LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 27 de julho de 2017.

**José Rubens Queiroz Gomes**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 6271

APELAÇÃO N° 1009150-33.2015.8.26.0011

COMARCA: SÃO PAULO - 2ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: EDUARDO TOBIAS DE AGUIAR MOELLER

APELANTE: [REDACTED]

APELADO: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO.

Ação de rescisão de contrato

c.c restituição de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Inconformismo do autor. Retenção de 10% do valor pago pelo autor que se mostra, no presente caso, suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Despesas com corretagem. Observância do REsp n° 1.551.956. Cobrança ilícita, pois não prevista em contrato cláusula que transfere ao comprador tal obrigação; os valores pleiteados foram discriminados apenas em planilha de cálculo, sendo que no contrato de compra e venda não consta o valor destacado a ser pago à título de corretagem. Correção monetária que não deve incidir a partir do ajuizamento da ação, mas sim desde os desembolsos dos valores pelo demandante. Sentença alterada. Recurso a que se dá provimento.

Trata-se de recurso interposto contra a r. sentença proferida as fls. 97/101, embargada as fls. 108, que, tornando definitiva a liminar, julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato e para determinar que dos valores totais pagos pelo autor de R\$ 81.058,87 retenha a ré apenas a comissão de corretagem de R\$ 8.689,30, condenando esta a pagar ao autor direito à restituição do valor de R\$ 72.369,57, mais taxa SATI, corrigido monetariamente conforme Tabela Prática do TJSP e



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do ajuizamento da ação. Ante a sucumbência mínima do autor, ficou a cargo da requerida o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Pleiteia o autor a restituição de 90% dos valores pagos para aquisição do bem e aqueles pagos com corretagem, bem como que a correção monetária seja fixada a partir do desembolso de cada parcela.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões as fls. 128/138.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Pretende o autor a rescisão do contrato de compra e venda com a restituição de 90% dos valores desembolsados para a aquisição, bem como a título de despesas com comissão de corretagem e que a correção monetária dos valores incidam desde os respectivos desembolsos.

Pois bem.

Quanto ao pedido de rescisão de contrato, cediço que os compradores têm direito a rescindir o contrato conforme dispõe a Súmula 1 deste Egrégio Tribunal, a saber:



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

*“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”.*

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

Em casos análogos, esta Colenda 7ª Câmara de Direito Privado vem decidindo que é adequado autorizar que a vendedora retenha entre 10 a 20% daquilo que foi efetivamente pago pelos compradores:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. - Direito da vendedora à indenização por ocupação. Inadimplemento dos compradores. Culpa pela rescisão. Aluguel indenizatório reduzido para a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, por mês. Precedentes. - Retenção de parte das quantias pagas. Compensação dos gastos comuns e naturais do tipo de negócio. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de retenção reduzido para 15% (quinze por cento). Avaliação das benfeitorias erigidas no imóvel. Laudo Pericial que se utilizou de critérios claros e científicos. Termo inicial para correção do valor da avaliação. Modificação para a data de referência do índice base utilizado. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0009404-74.2007.8.26.0408, relator Mary Grün, j. 01/06/2015)

“In casu”, a retenção do percentual de 10% mostra-se suficiente para compensar custos operacionais



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

oriundos do desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes.

No mais, a questão relativa às despesas de corretagem foi posta à apreciação e já está pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em recurso repetitivo.

O STJ ao julgar o REsp Repetitivo nº 1.551.951/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.

"In casu", não há no contrato de compra e venda cláusula que transfere à compradora o pagamento das despesas à título de corretagem, com o valor destacado.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A planilha de cálculos acostada as fls. 30 não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ.

Logo, não restou comprovada a livre opção do consumidor para contratação dos serviços, pois não há instrumento contratual de conteúdo claro e expreso sobre o encargo, em atendimento ao dever de informação previsto no artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor, norma cogente que rege a questão.

Outrossim, tem-se que a correção monetária não deve incidir a contar da data da do ajuizamento da ação, como sentenciado, mas sim os valores deverão ser corrigidos a partir do desembolso pelo autor, por ser mera atualização da moeda, adotada a tabela prática deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Posto isto, dá-se provimento ao recurso para condenar a ré a restituir ao autor 10% dos valores pagos pelo demandante para aquisição do imóvel, bem como à devolução dos valores pagos a título de corretagem, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Tendo em conta o disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais recursais devidos ao patrono da parte autora ficam majorados para 15% sobre o valor da condenação.

**JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES**

**Relator**