



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

Apelantes: Alex Sandro da Silva Bastos e outros

Apelada: Terra Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda

Relatora: Des. Tereza Cristina Sobral Bittencourt Sampaio

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. DESISTÊNCIA DOS CONSUMIDORES. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. MODIFICAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 50% PARA 25%. CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO AUTURAL.

I. CASO EM EXAME

1. *O fato relevante.* Autores que alegam ter celebrado com a ré contrato de promessa de compra e venda de terreno, sustentando, todavia, a posterior favelização do local em razão de sucessivas construções irregulares não devidamente fiscalizadas pela sociedade demandada.

2. *Decisão anterior.* Magistrado de primeiro grau que, ao reconhecer que o dever de fiscalização de obras em terrenos vizinhos é da municipalidade (e não da sociedade ré), julgou improcedentes os pedidos iniciais. Por fim, condenou os autores ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados estes em 10% do valor da causa, observada, todavia, a gratuidade de justiça.

3. Recurso interposto pelos autores, objetivando a rescisão judicial da avença; a nulidade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos; bem como a condenação da demandada a restituir integralmente os valores que recebeu.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Questão controvertida no recurso que visa a aferir: (i) se houve falha da ré ao não fiscalizar obras realizadas nos terrenos vizinhos ao do autor; e (ii) se é cabível a retenção, pela ré, do percentual de 50% dos valores até então pagos pelos consumidores.

1

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Dos requisitos de admissibilidade dos presentes recursos. Apelo interposto pelos autores que deve ser conhecido, eis que presentes seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

6. Da ausência de falha da ré ao não fiscalizar obras realizadas no terreno vizinho ao adquirido pelos autores. Análise dos autos que permite constatar que o terreno negociado e adquirido pelos autores não estava situado dentro de loteamento particular da ré, mas em via pública, sendo, portanto, dever da municipalidade realizar as vistorias e as autorizações de construção dos demais terrenos. Impossibilidade de se imputar à ré a responsabilidade por construções irregulares realizadas por terceiros, não sendo possível, portanto, considerar que houve violação contratual por parte da demandada, mas mera desistência dos autores em adquirir o terreno.

7. Da validade da retenção de valores em caso de desistência imotivada do consumidor. Recusa dos adquirentes em prosseguir com o negócio que não permite o levantamento integral dos valores pagos, sendo necessário, ao revés, a fixação de valor mínimo em poder da sociedade vendedora, como forma de fazer frente aos prejuízos gerados em razão da negociação frustrada.

8. Do percentual de retenção aplicável ao presente caso. Necessidade, todavia, de redução do percentual de retenção aplicado pela ré de 50% para 25% dos valores pagos pelos autores, considerando tratar-se de hipótese de desistência dos promitentes compradores, sendo legítima a retenção moderada destinada à recomposição das despesas administrativas e operacionais suportadas pelo fornecedor, sem caráter sancionatório ou de obtenção de lucro mínimo. Precedentes do STJ.

9. Das verbas referentes ao sinal e à comissão de corretagem. Reconhecimento de que o valor pago a título de sinal integra o preço global do imóvel e, portanto, deve compor a base de cálculo da restituição parcial, observada,

2

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

todavia, a retenção de valores acima já determinada (25%). Impossibilidade, todavia, de restituição de valores referentes à comissão de corretagem, haja vista a validade da contratação do serviço de intermediação, estando, ainda, ausente qualquer abusividade na transferência do encargo ao consumidor. Precedentes deste Tribunal.

10. *Da sucumbência mínima da parte autora.* Despesas do processo que devem ser integralmente suportadas pela ré, na forma do artigo 86, parágrafo único, do CPC.

11. *Dos honorários advocatícios recursais.* Inaplicabilidade dos honorários advocatícios recursais na espécie, eis que não presente a hipótese descrita no artigo 85, § 11º, do novo CPC/15.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Apelo interposto pelos autores conhecido e, no mérito, parcialmente provido.

Tese de julgamento: “A desistência imotivada do promitente comprador autoriza a retenção moderada dos valores pagos, admitida sua fixação em 25%.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §2º e §11; 86, parágrafo único; 98, §3º; 373, I; CDC, art. 6º, VIII; CC, arts. 418 e 725; Lei nº 14.905/2024.

Jurisprudência relevante citada: Enunciado nº. 543, da súmula do STJ; AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 14/02/2012, DJe 28/02/2012; TJERJ, Apelação Cível nº. 0016919-62.2017.8.19.0067, Rel. Des. Luiz Henrique Oliveira Marques, Vigésima Câmara de Direito Privado, j. 24/08/2023.

ACÓRDÃO



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que figuram as partes acima epigrafadas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com pedidos de restituição de indébito e de obrigação de não fazer, ajuizada por **Alex Sandro da Silva Bastos, Tatiane das Chagas Alves Bastos e João Carlos Pinto Bastos Neto** contra **Terra Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda**, objetivando os autores: **(i)** a imediata rescisão do contrato firmado com a ré; **(ii)** que a demandada seja proibida de realizar cobranças judiciais ou extrajudiciais decorrentes da avença, bem como que ela se abstenha de inscrever seus nomes nos cadastros restritivos ao crédito, sob pena de multa diária; **(iii)** que seja declarada a nulidade da cláusula contratual que prevê retenção de 50% das quantias pagas em favor da ré; e **(iv)** a condenação da demandada a restituir integralmente os valores até então recebidos (R\$ 23.516,55), sem qualquer retenção e acrescido de juros legais de mora e de correção monetária.

Aduzem os autores, em síntese, que, no dia 19/10/2020, celebraram contrato de promessa de compra e venda do lote de nº. 07, da quadra nº. 19, do Loteamento Campo Verde, de propriedade da ré, pelo preço de R\$ 94.000,00. Salientam que, até a presente data, já desembolsaram a quantia de R\$ 23.516,55 e tinham por objetivo a construção de futura casa de veraneio no local.

4

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

Argumentam, todavia, que a ré teria sido omissa na fiscalização do empreendimento, pois permitiu a proliferação de construções irregulares no local. Asseveram que, diante da descaracterização do padrão urbanístico prometido, solicitaram administrativamente a rescisão contratual em 27/02/2024, sendo posteriormente informados de proposta de devolução parcelada e em valor inferior ao que entendem devido. Salientam que a cláusula contratual prevê retenção de 50% dos valores pagos, o que entendem como sendo conduta abusiva, violadora da boa-fé objetiva, da função social do contrato e das normas protetivas do CDC. Salientam que a própria ré teria dado causa à resolução do negócio em razão de sua conduta omissiva, razões por que ajuizaram a presente demanda.

Em sentença constante no indexador de nº. 259984001, o magistrado *a quo* julgou o feito nos seguintes termos, *in verbis*: “(...) *Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS formulados na inicial, na forma do artigo 487, I do CPC. Custas e honorários pela parte autora, que fixo em 10% sobre o valor da causa, observada eventual JG. (...)*”.

Irresignados, os autores interpuseram recurso de apelação (*indexador* 263636196), alegando, em síntese, que a sentença merece reforma; que a ré foi omissa na fiscalização das construções existentes no loteamento, permitindo a denominada “favelização” do empreendimento e frustrando a finalidade econômica do negócio; que a sentença incorreu em erro ao concluir que se trata de mero loteamento e que inexistiria obrigação contratual de fiscalização por parte da

5

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

loteadora; que em sua contestação a demandada não impugnou especificamente os fatos centrais narrados na inicial, limitando-se a enfrentar as consequências da rescisão contratual sem refutar a alegada degradação urbanística do empreendimento; que a responsabilidade da ré decorre da relação de consumo existente entre as partes e da aplicação dos artigos 30, 39, inciso V, e 51 do CDC, sustentando que a oferta de padronização e harmonia visual integrou o conteúdo contratual e vinculou a fornecedora; que a inércia da loteadora diante das construções precárias configurou violação à boa-fé objetiva prevista no artigo 422 do Código Civil e à teoria da base objetiva do negócio jurídico; que a retenção de 50% dos valores pagos, proposta administrativamente pela demandada, constitui cláusula abusiva e nula de pleno direito, por conferir vantagem excessiva ao fornecedor e por ser incompatível com a hipótese em que a própria ré teria dado causa à resolução contratual; e que fazem jus à restituição integral e imediata das quantias pagas, devidamente corrigidas, sem qualquer retenção, razões por que pugna pelo conhecimento e integral provimento de seu recurso.

Contrarrazões apresentadas pela ré em indexador de nº. 278211088.

É o relatório.

Inicialmente, constato a presença dos requisitos de admissibilidade necessários ao conhecimento deste recurso. Isso porque, o referido apelo é isento de preparo, tendo sido, ainda, interposto dentro do prazo regular (*indexador*

6

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

272220502). No mais, observa os requisitos da “regularidade formal” e do “cabimento”; além de ter sido interposto por parte legítima e não apresentar nenhuma causa extintiva ou interruptiva do direito dos recorrentes. Logo, constatada a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, recebo o presente recurso em seus regulares efeitos.

Analizando detidamente os autos, entendo não ser possível responsabilizar a ré por obras irregulares realizadas por terceiros. Isso porque, conforme bem salientou o magistrado *a quo*, o terreno negociado e adquirido pelos autores não estava situado dentro de imóvel particular da ré, mas em loteamento público, sendo, portanto, dever da municipalidade (e *não da demandada*) realizar as vistorias e autorizações de construção dos demais terrenos situados no local.

Ou seja, não se mostra cabível imputar à ré a responsabilidade por construções irregulares realizadas por terceiros, não sendo possível considerar que houve, propriamente, violação por parte da demandada, mas, ao revés, mera desistência dos autores em adquirir o terreno e prosseguir com o contrato.

A recusa dos adquirentes em prosseguir com o negócio não permite o levantamento integral dos valores por eles pagos. Pelo contrário, mostra-se necessária a fixação de valor mínimo a ser mantido em poder da sociedade vendedora, como forma de fazer frente aos prejuízos gerados pela negociação

7

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

frustrada.

No que se refere ao percentual de retenção de valores pela parte ré, entendo, todavia, que não pode ser mantido o elevado montante fixado no contrato (*50% dos valores pagos pelos autores*), devendo ser reduzido o percentual de retenção para 25%. Isso porque, esse é o percentual normalmente fixado para casos de desistência de compra por consumidores, percentual esse que é capaz de garantir ressarcimento mínimo dos prejuízos causados à ré em razão do negócio frustrado.

Deve-se salientar, ademais, que a devolução parcial dos valores pagos em caso de desistência do consumidor é expressamente reconhecida no enunciado nº. 543, da súmula do STJ. Nesse sentido, convém transcrever a seguinte ementa, colhida no sítio eletrônico do STJ. Confira-se:

*Processo: AgRg no REsp 927433 / DF. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. 2007/0037256-0. Relator (a): Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145). Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA. Data do Julgamento: 14/02/2012. Data da Publicação/Fonte: DJe 28/02/2012. Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. RETENÇÃO. 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). (...). **A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao***

8

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado. 3. "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão." (REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008). 4. Agravo regimental a que se dá parcial provimento. Grifos apostos.

Saliente-se que a permissão para que o alienante retenha determinados percentuais dos consumidores não tem por objetivo garantir-lhe lucro mínimo (*pois tal fato será efetivado com a posterior venda a terceiros do imóvel objeto do contrato rescindido*). Na verdade, a retenção de determinados percentuais pagos pelos compradores desistentes visa apenas a fazer frente às despesas que o fornecedor assumiu com a contratação frustrada, nada mais do que isso.

Quanto ao pedido da ré para que o sinal pago pelos autores seja excluído da verba a ser restituída, entendo que não merece acolhida o ponto. Isso porque, existe entendimento pacífico neste Tribunal no sentido de que o pagamento do sinal compõe o preço do imóvel negociado. Logo, caso haja rescisão da avença, ainda que por mera desistência do consumidor, tais valores devem ser restituídos, observado, todavia, a retenção de valores permitida em cada caso.

9

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

No que se refere às verbas cobradas do consumidor a título de comissão de corretagem, entendo, neste caso em específico, que não cabe restituição aos autores. Isso porque, não existe abusividade na conduta de transferir ao consumidor o ônus de custear os valores referentes à comissão de corretagem (*REsp 1.599.511/SP*), sendo certo, ainda, que o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda do imóvel não se deu em razão de suposto descumprimento contratual da ré, mas, ao revés, em razão da desistência da parte demandante.

Logo, não se mostra razoável impor à parte demandada (*que não teve culpa na rescisão da avença*) o ônus de ainda ressarcir valores legalmente contratados a título de comissão de corretagem, motivo pelo qual não merece acolhida este ponto do pedido autoral. Nesse sentido, a seguinte ementa .Confira-se:

0016919-62.2017.8.19.0067 – APELAÇÃO. Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 24/08/2023 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO IMOBILIÁRIO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DISTRATO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS PARA CONDENAR OS RÉUS A RESTITUIREM AOS AUTORES, OS VALORES PAGOS, DESCONTADOS O VALOR REFERENTE AO SINAL E A

10

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





TAXA DE CORRETAGEM, DESCONTADOS DAS PERDAS E DANOS NO VALOR DE 20% DO VALOR PAGO. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. CINGE-SE A CONTROVÉRSIA SOBRE A POSSIBILIDADE, OU NÃO, DA RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS PELA PARTE AUTORA, DESCONTADOS O VALOR REFERENTE AO SINAL E A TAXA DE CORRETAGEM, POR FORÇA DO DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA CELEBRADO ENTRE AS PARTES. A JURISPRUDÊNCIA DA E. CORTE SUPERIOR ENTENDE POSSÍVEL A REVISÃO DO PACTO DE DISTRATO DE COMPRA E VENDA, QUANDO OBSERVADA A EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ABUSIVA, CONFIGURANDO NÍTIDA OFENSA AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E AOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. (...). QUANTO A TAXA DE CORRETAGEM, CORRETA A SENTENÇA, QUE AFASTOU A RETENÇÃO SOBRE TAL VERBA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VERBA DEVIDA POR INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA QUE RESULTA EM APROXIMAÇÃO DAS PARTES E CONSENSO QUANTO AOS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO. ARREPENDIMENTO DAS PARTES INDEPENDENTE DA ATIVIDADE DO CORRETOR. QUANTO À REMUNERAÇÃO DO CORRETOR, TEM-SE QUE A MESMA É DEVIDA QUANDO ESTE CONSEGUIR O RESULTADO PREVISTO NO CONTRATO DE MEDIAÇÃO, AINDA QUE ESTE NÃO SE EFETIVE EM VIRTUDE DO ARREPENDIMENTO DAS PARTES, COMO MESMO PRECEITUA O ARTIGO 725 DO CÓDIGO CIVIL. CORRETA A SENTENÇA NESSE PONTO. (...). RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS PARCIALMENTE. Grifos apostos.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

No que se refere às verbas de sucumbência, entendo, também, que merece reforma a sentença. Isso porque, a parte ré sucumbiu na maior parte dos pedidos formulados na exordial (*rescisão do contrato, nulidade da cláusula de retenção de 50% e restituição parcial dos valores pagos*), fato que permite a aplicação da norma disposta no artigo 86, parágrafo único do CPC, o que ora se aplica.

Por fim, o artigo 85, § 11º, do CPC/15, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso que lhe for apresentado, “*majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal*”. Da leitura do artigo, percebe-se que a fixação dos honorários recursais deve se dar apenas nos casos em que houver a chamada “dupla conformidade”, ou seja, quando a sentença vier a ser confirmada integralmente em grau recursal, pois o objetivo da estipulação dessa nova verba honorária, basicamente, é o de punir a interposição de recursos protelatórios ou infundados.

No caso em tela, todavia, não há que se falar em majoração de honorários, pois, como visto, houve substancial reforma da sentença, com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do terreno e a restituição de parte dos valores indevidamente retidos pela ré. Logo, entendo não ser o caso de aplicação da norma disposta no artigo 85, § 11º, do CPC/15, razão pela qual deixo de fixar os honorários advocatícios recursais.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado (antiga 22ª CC)

Apelação Cível nº. 0800971-56.2024.8.19.0017

Pelo exposto, voto no sentido de **conhecer e dar parcial provimento ao recurso dos autores**, apenas para: **(i)** declarar a rescisão judicial do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes; **(ii)** declarar nula a cláusula contratual que permitiu a retenção de 50% dos valores pagos pelos consumidores em caso de desistência do negócio; **(iii)** condenar a parte demandada restituir 75% dos valores pagos pelos autores (*excetuada apenas a comissão de corretagem*); e **(iv)** determinar que os juros legais de mora sejam calculados com base na Taxa Selic (*Tema Repetitivo nº. 1.368, do STJ*) e a correção monetária seja calculada de acordo com os índices anteriormente aplicáveis por este Tribunal até a efetiva vigência da Lei nº. 14.905/2024, após o que deverá ser aplicada a nova metodologia de cálculo prevista no Código Civil, conforme a atual redação dada pela Lei nº. 14.905/2024.

Por fim, condeno a parte ré ao pagamento integral das despesas deste processo, além de honorários advocatícios de sucumbência no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO**

Relatora

13

RCR

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br

