



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000379951**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1013382-25.2014.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes [REDACTED], é apelado [REDACTED],  
VITACON 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 FRANCISCO LOUREIRO (Presidente) e CHRISTINE SANTINI.

São Paulo, 30 de maio de 2017.

**Rui Cascaldi**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 37194

APEL.N° : 1013382-25.2014.8.26.0011

COMARCA : SÃO PAULO

APTE. : ██████████  
SANTOS

APDO. : VITACON 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

JUIZ : FRANCISCO CARLOS INOUE SHINTATE

**LEGITIMIDADE PASSIVA – Ação de repetição de indébito – Pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem – Legitimidade da ré promitente vendedora, ainda que não tenha sido a destinatária dos valores pagos para remuneração do serviço de intermediação - Responsabilidade da vendedora por todos os pagamentos realizados pelos adquirentes a título de aquisição da unidade compromissada, independentemente de constarem expressamente do compromisso firmado – Entendimento consagrado pelo STJ – Preliminar afastada;**

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Inconformismo dos autores quanto à sentença de improcedência – Devolução de valores pagos a título de despesa com intermediação (comissões de corretagem) - Ausência de cláusula contratual expressa que preveja o pagamento pelos compradores, bem como de esclarecimentos prévios acerca do respectivo valor, devidamente destacado do preço total da aquisição imobiliária - Devolução devida quanto aos valores pagos, na forma simples – Demanda procedente – Inversão do ônus sucumbencial – Recurso provido**

Trata-se de apelação de sentença, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação de repetição de indébito. Em razão da sucumbência, foram os autores condenados a arcar com as despesas processuais e com os honorários advocatícios da parte adversa, estes arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Recorrem os autores vencidos, sustentando, em síntese, que ao firmar compromisso de compra e venda com a ré VITACON, apenas com esta tiveram contato, não sendo informados que teriam de arcar com comissão de corretagem. Aduzem, depois de algum tempo de negociação, acabaram descobrindo que tratavam com funcionário de terceira empresa, Abyara, contratada pela VITACON para comercialização das unidades do empreendimento, e que o pagamento da corretagem foi imposto como condição para concretização do negócio principal, restando configurada, por conseguinte, venda casada. Pugnam pela reforma integral da sentença, de forma a se acolher a pretensão ressarcitória, ante a vedação ao



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

enriquecimento sem causa, com consequente inversão do ônus sucumbencial.

Recurso processado com resposta.

**É o relatório.**

Verifica-se que, no caso em tela, o juízo de primeiro grau reconheceu a ilegitimidade passiva da apelada VITACON, mas, não obstante, também adentrou na análise meritória, reconhecendo como legítima a cobrança da comissão de corretagem, o que ensejou a improcedência da demanda.

Preliminarmente, não há de se falar em ilegitimidade passiva à causa da vendedora apelada.

Isso porque os valores concernentes aos serviços de intermediação consideram-se integrantes do "preço" devido à promitente vendedora, ainda que não constem expressamente do compromisso firmado. Neste sentido: Apel. 0018768-54.2011.8.26.0562, TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Christine Santini, j. em 29.09.2015. Também nesta esteira a tese firmada pelo STJ, em recurso especial em regime de recurso representativo (REsp 1.1551-951/SP e 1.551.968/SP, tema 0939).

Quanto ao mérito, sabe-se que o Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso especial representativo de controvérsia, firmou o entendimento de que válida a cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, como no caso, desde que previamente informado e destacado o respectivo valor no contrato. Confira-se:

"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



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

*de corretagem (...)*" (g.n) (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Contudo, a situação concreta não se adequa aos requisitos estabelecidos no mencionado aresto paradigma. Não há previsão clara a respeito do custeio da controvertida comissão nas cláusulas do compromisso de compra e venda (fls. 39-58). Ademais, percebe-se que o valor das comissões de corretagem (que totalizaram R\$ 33.100,73) só consta do documento de fls. 100-105 ("Resumo da Escritura"), firmado em data posterior à do compromisso. Ou seja, a documentação carreada aos autos permite concluir que o valor da corretagem somente foi destacado do preço do imóvel após a assinatura do contrato, pegando os adquirentes de surpresa e na empolgação da compra, não sendo possível se afirmar, diante disso, que estavam os apelantes previamente cientes de que teriam de pagar a comissão pelo serviço de intermediação.

Portanto, não obstante o novo entendimento do STJ, confirma-se a inexigibilidade da comissão de corretagem. Em situações como a presente, é notório, prescindindo-se de provas nesse sentido, que as construtoras e incorporadoras, como a VITACON, credenciam corretoras para a venda do empreendimento, como a Abyara, agindo em seu nome e interesse, pelo que se mostra abusiva, por arbitrária, a imputação ao consumidor do ônus relativo aos custos de intermediação de compra e venda, sem possibilidade de negociação entre as partes nem ciência prévia à contratação, como seria o correto.

Em suma, em virtude de manifesta violação dos deveres de informação e de esclarecimento é que se mostra devida a devolução aos adquirentes dos valores pagos por tal intermediação (conforme extrato de fl. 103), na forma simples.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para JULGAR PROCEDENTE a demanda, para condenar a ré a devolver aos autores o valor por estes pagos a título de comissão de corretagem, os quais totalizaram a importância de R\$ 33.100,73 (trinta e três mil e cem reais e setenta e três centavos), corrigida monetariamente pelos índices da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça e acrescida de juros de mora de 1% mês a partir da citação. Inverte-se, ainda, o ônus sucumbencial, devendo a ré arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte vencedora, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação atualizado.

**RUI CASCALDI - Relator**