



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2015.0000424279**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1034086-83.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelado TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

**ACORDAM**, em 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 Exmos. Desembargadores LUIZ ANTONIO DE GODOY (Presidente sem voto), CHRISTINE SANTINI E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 16 de junho de 2015

**FRANCISCO LOUREIRO**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº1034086-83.2014.8.26.0100**

**Comarca:** SÃO PAULO

**Juiz:** Rodrigo Garcia Martinez

**Apelante:** [REDACTED]

**Apelado:** TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

**VOTO Nº 26.108**

COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem Ressalvada a posição pessoal do relator, o entendimento da Colenda Câmara, ao qual me curvo, é no sentido de que o repasse negocial da comissão de corretagem decorrente de serviço de intermediação contratado pela incorporadora constitui venda casada e é abusivo Recurso provido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 126/129 dos autos, que julgou improcedente a ação de cobrança objetivando a devolução de valores pagos por corretagem ajuizada por [REDACTED] em face de **TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS**.

Fê-lo a r. sentença, basicamente sob o argumento de que houve prova da aproximação entre as partes e intermediação do negócio por meio da corretagem, com elaboração de contrato de compromisso de compra e venda irrevogável e pagamento de sinal, sendo, portanto, a comissão devida. Ressaltou o *decisum* que não se considera abusiva a assunção do encargo pelo consumidor, tendo em vista que a contratação do serviço se deu por contrato específico de prestação de serviço, não configurando venda casada.

A Recorrente alega, em síntese, que a cobrança dos valores a título de corretagem teve origem em ato ilícito, qual seja, o de venda casada realizado pela Apelada, visto que, ainda que o Apelante não tenha contratado seus serviços, se tais valores não fossem quitados, o imóvel não poderia ser adquirido. Afirma que não foi realizada aproximação entre as partes, visto que o Apelante compareceu espontaneamente ao *stand* de vendas da construtora. Alega também que a conduta perpetrada

2

pela ré configura manobra fiscal.

Em razão do exposto e pelo que mais argumenta às fls. 133/145, pede o provimento de seu recurso.

O apelo foi contrariado (fls. 149/160).

É o relatório.

1. O recurso comporta provimento.

A autora celebrou com a incorporadora SERRA AZUL INCORPORADORA LTDA. contrato de compromisso de compra e venda de unidade autônoma futura, com pagamento diferido no tempo.

Em razão de taxas de assessoria imobiliária e comissões de corretagem foram pagos R\$ 28.098,40 à ré TEC VENDAS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Insurge-se a recorrente contra a cobrança das referidas taxas, que entende se tratar de venda casada.

2. Primeiramente, cumpre destacar que, no caso vertente, está-se diante de típica relação de consumo.

Nos termos do artigo 6º, III do Código de Defesa do Consumidor:

*"Art. 6º São direitos básicos do consumidor:*

*III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem".*

Na lição maior de **Cláudia Lima Marques**, *"o princípio da transparência rege o momento pré-contratual e rege a eventual conclusão do contrato. É mais do que um simples elemento formal, afeta a essência do negócio, pois a informação repassada ou requerida integra o conteúdo do contrato (arts. 30, 31, 33, 35, 46 e 54), ou se falha representa a falha na qualidade do produto ou serviço oferecido (arts. 18, 20 e 35) ou um defeito (arts. 12, 13 e 14). Resumindo, como reflexo do princípio da transparência, temos o novo dever de informar o consumidor" (cf. BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 3ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 248).*

Conforme já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em acórdão de relatoria do Ministro Herman Benjamin:

3

*"O direito à informação, abrigado expressamente pelo artigo 5º, XIV da Constituição Federal é uma das formas de expressão concreta do Princípio da Transparência, sendo também corolário do princípio da boa-fé objetiva e do princípio da confiança, todos abraçados pelo CDC". (REsp nº 586.316, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 19.03.2009).*

3. Estabelecidas estas premissas, e ressalvado o entendimento pessoal deste Relator, me curvo à jurisprudência sedimentada da 1ª. Câmara de Direito Privado, no sentido da abusividade do repasse negocial da comissão de corretagem.

O entendimento da Colenda Câmara, ao qual adiro com o escopo de evitar divergência minoritária e estéril em centenas de casos similares, é no sentido de que o repasse negocial de comissão de corretores



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

contratados pela incorporadora tipifica venda casada, vedada por norma cogente do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque, ainda segundo o entendimento majoritário desta Câmara, o promitente comprador não consegue adquirir a sua unidade autônoma futura caso deixe de assumir encargo remuneração do intermediário que, a rigor, seria devido pela incorporadora.

Essa transferência de encargos, ainda que pela via negocial, em uma relação de consumo seria abusiva, uma vez que o consumidor não poderia optar pela aquisição da unidade, mas sem o pagamento de comissão de corretor com o qual não contratou.

Além disso, prepondera na 1ª. Câmara de Direito Privado o argumento ao qual me curvo para evitar dissensão estéril de que a transferência das despesas com intermediação consistiria cláusula surpresa. Isso porque somente depois de encerrada a negociação sobre o preço da unidade futura é que, no momento de assinar o instrumento, o consumidor é informado que deverá pagar também despesas de intermediação.

4. Mais uma vez destaco que decidi de modo inverso em inúmeros casos anteriores.

Após conferência de votos em dezenas de casos idênticos, todos os demais integrantes da 1ª. Câmara de Direito Privado, à exceção deste Relator, consolidaram o entendimento de que o repasse negocial da comissão de corretagem ao promitente comprador é abusivo em uma relação de consumo, e por isso nulo.

A dissidência deste Relator não produziria qualquer resultado útil à parte, uma vez que mesmo em sede de embargos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

infringentes o resultado seria o mesmo.

Em razão disso, me curvo à posição da maioria e determino a restituição simples do valor pago a título de comissão de corretagem ao promitente comprador.

Tal valor será atualizado a contar do desembolso e acrescido de juros moratórios legais com termo inicial na data da citação, por se tratar de ilícito contratual.

Arcará a ré, ainda, diante da inversão do resultado do julgamento, com o pagamento das custas do processo e de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Dou provimento ao recurso.

**FRANCISCO LOUREIRO**

Relator



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

5