



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000291677

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1050903-28.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], são apelados EVEN-SP 51 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (ATUAL DENOMINAÇÃO DE) e IRIGNY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (ANTIGA DENOMINAÇÃO DE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara Extraordinária 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), MOREIRA VIEGAS E LUIS MARIO GALBETTI.

São Paulo, 28 de abril de 2017.

James Siano
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 28217

APEL. Nº: 1050903-28.2014.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

MM. Juiz(a) de 1º grau : Dr. (a) Tamara Hochgreb Matos

APELANTE (S): [REDACTED]

APELADO (S): Even-SP 51 11 Empreendimentos Imobiliários (atual denominação de)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Compromisso de venda e compra de imóvel. Sentença de procedência em parte para decretar a rescisão, determinar a devolução de 90% dos valores pagos, com rejeição do pedido de restituição dos valores despendidos a título de comissão de corretagem. Sucumbência recíproca. Redistribuído por força da Resolução 737/2016.

Apela a autora sustentando a necessidade de devolução das despesas comissionais.

Cabimento.

Ilegitimidade passiva. Insubsistência. Ré partícipe do ato reputado como ilícito.

Comissão de corretagem. Ausente no contrato de compromisso o valor destacado. Contratação do serviço de assessoria imobiliária em separado. Vinculação e cobrança da comissão de corretagem não se coadunam com o que restou determinado pelo STJ em recurso repetitivo.

Recurso provido para condenar a ré a restituir à autora o valor desembolsado a título de comissão de corretagem. Sucumbência atribuída à ré.

Trata-se de apelação interposta em face da sentença de f. 124/128, que julgou procedente em parte ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas proposta por [REDACTED] [REDACTED] contra Irigny Empreendimentos Imobiliários S/A (Even), para declarar a rescisão do compromisso, condenar a ré a devolver 90% dos valores pagos, com rejeição do pedido de devolução do valor despendido a título de comissão de corretagem. Sucumbência recíproca.

Apela a autora (f. 136/146), sustentando: (i) ausente no contrato de promessa de venda e compra firmado com a incorporadora qualquer previsão de que deveria responder pelas verbas comissionais aos corretores contratados pela vendedora; (ii) inexistência do serviço de intermediação; (iii) venda casada; (iv) atribuição da sucumbência em desfavor da parte contrária.

Recurso recebido e respondido (f. 152/167).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Distribuído inicialmente à 5ª Câmara de Direito Privado ao Relator Des. Erickson Gavazza Marques, por força da Portaria 1/2016 e Resolução 737/2016, deste Egrégio Tribunal de Justiça, este recurso foi redistribuído à 20ª Câmara Extraordinária do Direito Privado.

É o relatório.

O apelo procede.

Ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução do valor despendido para comissão de corretagem.

A apelada alega ilegitimidade quanto ao pedido de devolução de valores referentes à comissão de corretagem pagos à empresa ou a profissionais contratados pela autora.

No entanto, a tese vincula a recorrida por ser partícipe no ato reputado como ilícito.

A indicação de ato ilícito em detrimento do consumidor determina que as empresas envolvidas respondam solidariamente pela reparação do dano.

Restituição do valor despendido a título de comissão de corretagem.

O STJ firmou tese quando do julgamento de recurso repetitivo acerca da possibilidade de transferir para o consumidor a obrigação de responder pelo custo da comissão de corretagem “*desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem*”. A cobrança da SATI vinculada ao compromisso restou afastada. 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, Segunda Seção, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 24.08.2016, g.n.).

O art. 725¹ do Código Civil prevê o pagamento da comissão de corretagem, ainda que o negócio ao final não se concretize.

Quanto à responsabilidade pelo pagamento, não obstante a praxe seja o pagamento da comissão de corretagem pelo vendedor do bem, diante da contratação do serviço de intermediação da venda, em que se coloca na posição de comitente-contratante, nada obsta que o comprador arque com tal ônus.

Todavia, para não evidenciar a ocorrência de venda casada,

¹ **Art. 725.** A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nos termos do art. 39, I, do CDC², necessário constar no contrato o valor destacado dessa verba, para que a subscrição do instrumento represente a admissão expressa do consumidor da obrigação de responder por seu custeio.

Não se vislumbra no contrato de compromisso o valor destacado da comissão de corretagem (f. 32/62). O recibo de quitação da comissão de corretagem da imobiliária e de autônomos (f. 23/31) são documentos que não se coadunam com o que restou determinado pelo STJ.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso para condenar a ré a devolver o valor despendido pela autora a título de comissão de corretagem. Correção monetária dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a correr da citação. Ficam atribuídos à ré os ônus da sucumbência, com verba honorária arbitrada em 10% sobre o valor da condenação.

JAMES SIANO

Relator

2

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [\(Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994\)](#)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;