



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000761573

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1106634-38.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A., são apelados [REDACTED]

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao Recurso dos Autores e julgaram prejudicado o Recurso da Ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente) e MARY GRÜN.

São Paulo, 4 de outubro de 2017.

Luiz Antonio Costa
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 17/33728

Apelação nº 1106634-38.2016.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Juiz de 1º Instância: Eduardo Palma Pellegrinelli

Apelante/Apelado: LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A.

Apelados: [REDACTED]

***Ementa** – Compromisso de compra e venda – Corretagem que é devida, ainda que não tenha havido o aperfeiçoamento do contrato – Inteligência do art. 725 do CC – Cobrança de corretagem não informada no contrato – Atribuição de comissão aos compromitentes compradores inválida (REsp repetitivo 1.599.511/SP) – Inscrição em rol de inadimplentes que é ilegítima – Valor arbitrado em R\$ 7.000,00 – Recurso dos Autores parcialmente provido Recurso da Ré prejudicado.*

Recursos de Apelação interpostos contra sentença que julgou improcedente Ação Indenizatória proposta pelos Autores contra a Ré.

Recorre a Ré afirmando que seu pedido reconvenicional não foi atendido. Pede a condenação dos Autores no valor de R\$ 22.418,97.

Recorrem os Autores afirmando que a comissão de corretagem não poderia ser cobrada, já que houve o distrato do negócio. Afirmam que foi violado o dever de informação, tendo em vista que a comissão não constou no contrato de forma clara e transparente. Sustentam a ocorrência do dano moral, em razão da inscrição ilegítima no rol de inadimplentes.

Recursos respondidos.

Recebo os recursos em seus regulares efeitos.



É o Relatório.

Havendo recurso de ambas as partes, continuo a denominá-las de Autores e Ré.

Analiso primeiramente o recurso dos Autores.

Relataram os Autores em sua inicial que sofreram prejuízo de ordem moral em decorrência da indevida inscrição de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito. Afirmam que entabularam compromisso de compra e venda com a Ré para a aquisição de um imóvel na planta, mas que houve o distrato e o negócio não chegou a ser concluído. Assim, afirmam que houve indevida cobrança de comissão de corretagem, tendo em vista a não conclusão do negócio. Aduzem, também, que a corretagem não poderia ser cobrada, tendo em vista a sua não discriminação de forma clara no contrato.

A primeira controvérsia recursal limita-se em saber se é devida a comissão de corretagem no caso de não aperfeiçoamento do negócio.

É notório que o contrato de corretagem é de resultado, ou seja, a remuneração da intermediadora é devida se efetivamente houver aproximação útil das partes com vistas ao resultado final. Porém não é necessário que o contrato atinja o seu fim, bastando a aproximação das partes que contrataram.

Esta é a disciplina do art. 725 do Código Civil: “*A remuneração*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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”.

Assim, o resultado do contrato de intermediação não se vincula à transação com a assinatura da escritura de compra e venda, mas é alcançado com o aperfeiçoamento da promessa da compra e venda que é o resultado útil da avença

Assim, entendo pela possibilidade de cobrança da corretagem, ainda que desfeito o negócio.

O segundo ponto a ser analisado refere-se na existência ou não de violação ao direito de informação

O STJ admite o repasse da comissão de corretagem ao consumidor em hipóteses específicas: se a obrigação constar expressamente no contrato; se o consumidor for devidamente esclarecido de que se trata de “terceirização do serviço”; e que o valor e forma de pagamento conste do contrato e da proposta, desde logo, estando destacado do preço. Confira-se o trecho constante do voto condutor do Acórdão da lavra do Relator Min. Paulo de Tarso Vieira Sanseverino:

“O dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem” (REsp 1.599.511/SP, Rel.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 24.08.2016 pela 2ª Seção).

Da admissão da proposta do Relator, resultou para fins de recurso repetitivo, a seguinte tese:

“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 do preço total da aquisição da unidade autônoma, destacado o valor da comissão de corretagem” (ibidem).

No caso dos autos, percebe-se que o contrato de compra e venda não menciona nem discrimina qualquer valor a ser pago a título de corretagem. O pedido de reserva não integra o contrato, não podendo servir de sustentáculo ao dever de informação exigido pelo entendimento esposado. Assim, conclui-se pelo descumprimento do dever de informar os consumidores com clareza (art. 6º III CDC) e pela abusividade da atribuição aos Autores da comissão, que deve ser ressarcida pela Ré.

Sendo indevida a cobrança da corretagem, por óbvio que a inscrição é ilegítima, e o dano moral resta verificado, independente de comprovação, por se entender, segundo jurisprudência pacífica, que a mera inscrição ilegítima em rol de inadimplentes abala o crédito do consumidor e viola sua honra objetiva.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Enfim, no que tange ao *quantum*, para casos em todo semelhantes ao presente, este Tribunal tem entendido adequado valor médio de R\$ 10.000,00, o que se exemplifica com a ementa a seguir:

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Sentença de parcial procedência – Recurso do réu e recurso adesivo do autor – Restrição, junto aos órgãos restritivos de crédito, por anotação de débito quitado – Negativação indevida do nome do autor – Dano moral configurado – Dano in re ipsa – Quantum indenizatório – Quantia fixada em R\$ 10.000 – Valor majorado para R\$ 20.000,00, suficiente a reparar o prejuízo suportado pelo autor e desestimular a reiteração da conduta por parte da ré – Sentença parcialmente reformada – RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO e RECURSO ADESIVO DO AUTOR PROVIDO”. (Apelação 1004093-95.2014.8.26.0099; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2017).

Atendendo as peculiaridades do caso, entendo de rigor a condenação da Ré na quantia de R\$ 7.000,00 com juros moratórios da citação, e correção monetária, deste julgamento (súmula nº 362, do STJ).

O Recurso da Ré resta prejudicado diante da decisão que declarou a abusividade da cobrança da corretagem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em razão da inversão da sucumbência, deve a Ré arcar com as custas, despesas processuais, além dos honorários advocatícios que ora fixo em 15% sobre o valor da condenação.

Isso posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento** ao Recurso dos Autores e **julgo prejudicado** o recurso da Ré.

Luiz Antonio Costa
Relator