



765938

Órgão	2ª Câmara Cível
Classe	Embargos Infringentes Cíveis
Processo N.	2011 07 1 023078-6 EIC - 0022544-09.2011.807.0007 (Res.65 - CNJ)
Embargante(s)	WILLIAN FAULKNER AMORIM DE CARVALHO E OUTROS
Embargado(s)	MGARZON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
Relator	Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS

E M E N T A

EMBARGOS INFRINGENTES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. DESPESAS DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Havendo previsão contratual acerca do pagamento de comissão de corretagem, não há como ser reconhecido o direito do adquirente do imóvel à devolução dos valores cobrados a este título, tendo em vista que a contratação observou o dever de informação disposto no art. 6º, inciso III, do CDC.

2. Embargos infringentes improvidos.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – Relator, FERNANDO HABIBE, ANTONINHO LOPES, ANA CANTARINO, CARMELITA BRASIL, CRUZ MACEDO, JAIR SOARES, VERA ANDRIGHI e JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA– Vogais, sob a presidência do Senhor Desembargador WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR, em proferir a seguinte decisão: **Negou-se provimento. Maioria**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 17de fevereiro 2014.

Desembargador **ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS**
Relator

R E L A T Ó R I O

O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Relator

Cuida-se de Embargos Infringentes interpostos por Willian Faulkner Amorim de Carvalho e outros contra acórdão proferido por maioria pela egrégia 1ª Turma Cível, que restou assim ementado:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PAGAMENTO. ÔNUS. IMPUTAÇÃO AO CONSUMIDOR ADQUIRENTE. PREVISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA ESPECÍFICA E OBJETIVA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO ÀS REGRAS CONSUMERISTAS. REPETIÇÃO DO VERTIDO. IMPOSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CONSTRUTORA E CORRETORA. CONDIÇÕES DA AÇÃO. TEORIA DA ASSERTÇÃO. APLICABILIDADE.

1. A legitimidade ad causam, enquanto condição da ação, deve ser aferida à luz dos fatos alegados na petição inicial, ou seja, in status assertionis, sob pena de ofensa à concepção abstrata do direito de ação que é adotada pelo sistema jurídico, pois, segundo se compreende, o direito de ação não está vinculado à prova ou subsistência do direito material postulado, constituindo direito autônomo e abstrato, resultando que as condições da ação, dentre elas a legitimidade das partes, não se subordinam ou confundem com o mérito do direito evocado, devendo ser apreendidas diante das assertivas deduzidas na inicial pelo postulante e da pertinência subjetiva dos acionados quanto aos fatos e pretensões deduzidas.

2. A corretora, como destinatária final dos importes vertidos a título de comissão de corretagem, e a construtora e incorporadora, como fornecedora do produto -

apartamento - cuja venda fora intermediada, guardam inexorável pertinência subjetiva com a pretensão formulada pelos adquirentes almejando a invalidação da comissão de corretagem e repetição do que verteram a esse título como pressuposto para realização da venda, estando ambas, como partícipes do negócio, legitimadas a comporem a angularidade passiva da lide e responder ao pedido deduzido.

3. O contrato de corretagem, além de ser objeto de regulação específica, fora tratado e disciplinado especificamente pelo legislador codificado, restando içado à condição de contrato típico e nominado e delimitado quanto às suas características essenciais, e, de conformidade com a modulação que lhe fora conferida pelo legislador, encerra obrigação de resultado, resultando que somente em ensejando o efeito almejado é que irradia o direito de a comissária ser agraciada com a comissão avençada (CC, art. 722).

4. Em tendo os consumidores ensejado a contratação da compra do imóvel, restaram inexoravelmente enlaçado às obrigações derivadas do contrato, tornando-se obrigados a velar pela sua efetivação, resultando que, expressamente prevista a subsistência de comissão de corretagem e que lhes ficaria afetada, conforme anotado no instrumento contratual e nos recibos que comprovaram o pagamento do acessório, defluindo da forma pela qual lhes restaram imposto o ônus que guarda perfeita harmonia com a legislação consumerista, pois explicitamente prevista a cobrança, afigura-se incabível a restituição de qualquer quantia despendida àquele título sob o prisma de que traduzia vantagem abusiva e excessiva fomentada à vendedora, notadamente porque não fora a destinatária da comissão vertida (CDC, artigos 46 e 51, inciso IV).

5. Apelações conhecidas. Providos os apelos das rés, restando prejudicado o apelo dos autores. Maioria.” (Acórdão n.701870, 20110710230786APC, Relator: TEÓFILO

CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 07/08/2013, Publicado no DJE: 15/08/2013. Pág.: 70)

No julgamento da apelação, a douta 1ª Turma Cível, por maioria, rejeitou as preliminares e deu provimento aos recursos das rés e julgou prejudicado o apelo dos autores. Os eminentes Desembargadores Teófilo Caetano e Simone Lucindo, Relator e Vogal, respectivamente, votaram pelo provimento aos apelos das rés, construtora e imobiliária, e prejudicados os recursos dos autores, para reconhecer a legalidade da cobrança da comissão de corretagem, condenando os autores ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Por sua vez, o ilustrado Desembargador Alfeu Machado, que restou vencido, rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva alegadas pelas rés e, no mérito, negou provimento aos recursos das recorrentes e deu provimento aos recurso dos autores, para incidir o termo *a quo* da correção monetária a partir da data do efetivo desembolso e, quanto aos juros moratórios, a partir da citação.

Em face desse acórdão, os autores interpuseram os presentes embargos infringentes, pugnando pela prevalência do voto minoritário, que manteve a sentença, a qual condenou as rés a restituírem o valor de R\$ 30.611,56 (trinta mil seiscientos e onze reais e cinqüenta e seis centavos), retidos como comissão de corretagem, bem como para determinou o termo *a quo* da correção monetária a partir da data do efetivo desembolso e, os juros moratórios, a partir da citação.

Contrarrazões de ambas as recorridas pugnando pelo improvimento do apelo.

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Relator

Não assiste razão aos embargantes.

Com respeitosa *venia* ao culto prolator do voto minoritário, há de prevalecer o raciocínio majoritário.

A questão posta em julgamento cinge-se à análise da suposta ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, que a parte autora, ora embargante, entende ser abusiva, porquanto seu pagamento incumbe ao vendedor e não ao comprador.

Sobre o assunto, dispõe o art. 722, do CC, que “*pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas*”.

Da análise detida dos autos, verifica-se que, de fato, o serviço de corretagem foi devidamente prestado, conforme documentos de fls. 10/12. No momento da contratação, os autores assinaram cheques em favor dos corretores e imobiliária ré, MGarzon Empreendimentos Imobiliários, assim como consta da planilha de fls. 13/17, discriminando todas as quantias devidas.

Além disso, a Cláusula Décima Primeira, no item 11.10, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, às fls. 116/118, firmado pelos autores, pela Promitente Vendedora e por mais duas testemunhas, registra que os recorrentes tinham pleno conhecimento e concordaram com o pagamento dos serviços prestados pelos agentes de corretagem. Segue, abaixo, inteiro teor da referida cláusula:

“11.10. Correrão por conta exclusiva do(s) ADQUIRENTE(S) as despesas relativas à emissão deste Contrato, inclusive a comissão de corretagem cobrada diretamente pela empresa de intermediação imobiliária, cujos valores não integram o PREÇO DO IMÓVEL e, por essa razão, não são objeto de devolução na forma deste Contrato no caso de rescisão ou desistência por parte do(s) ADQUIRENTE(S) ocorrida após a assinatura do presente instrumento”.

No mesmo sentido, consta do “Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade e Ficha de Cadastro”, às fls. 70, solicitado e assinado pelos autores, cláusula expressa dispondo que os adquirentes é quem arcariam com a comissão de corretagem, *in verbis*:

“II – Das Condições Gerais de Intermediação:

(...)

3. Os Adquirentes declaram ter conhecimento de que a comercialização é realizada por empresa de vendas de imóveis seus consultores imobiliários, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual concordam que na hipótese de ser assinado o contrato de aquisição do imóvel, efetuarão o pagamento da comissão de intermediação devida em percentual do preço do imóvel, não integrante do preço de aquisição, na forma discriminada no quadro denominado ‘serviço de intermediação e forma de pagamento.’”

Dessa forma, a parte autora somente teria direito de não ser descontada da corretagem no caso de rescisão do contrato. Nessa hipótese, caso fosse determinada a rescisão, os autores, ora embargantes, poderiam pedir a declaração de nulidade dessa cláusula, pois a comissão, sendo ato jurídico perfeito e independente do valor do imóvel, não pode ser cobrada a título de restituição. Haveria ofensa ao Direito do Consumidor, em razão de desequilíbrio (art. 6º, do CDC).

Porém, esse fato, por si só, não implica nulidade da cobrança da comissão. O contrato deve ser interpretado como um todo, sendo certo que, dele, constam cláusulas específicas referentes à corretagem.

Portanto, em atenção aos arts. 421, 422 e 725, do CC, a cobrança da corretagem não foi ilegal ou desprovida de embasamento, pois devidamente contratada.

Ressalte-se, ademais, que, nos dois recibos juntados aos autos, constou a descrição do pagamento sob o título “*Comissão Imobiliária Parceria*”, tendo a recorrente, Adriana Marques da Silva, apostado sua assinatura, sem qualquer ressalva, bem como emitido seis (6) cartões para pagamento das referidas despesas (fls. 10/11). Assim, a assertiva de que não contrataram serviços de corretagem não encontra respaldo no conjunto probatório, sendo, inclusive, do conhecimento comum e da praxe comercial que a aquisição de imóveis na planta envolve publicidade e intermediação das empresas desse ramo. Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE

CORRETAGEM. DIREITO DE INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR. DEVER CUMPRIDO DE FORMA EXPRESSA. SERVIÇO PRESTADO. VALOR DEVIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

Levando-se em conta que obrigação de arcar com a comissão de corretagem foi devidamente informada aos promitentes compradores pela construtora, como condição contratual, sendo aceita voluntariamente pelos consumidores e paga de forma apartada, sendo que não se controverte acerca da prestação do serviço de forma adequada, com a aproximação das partes, convencimento e esclarecimentos sobre o imóvel objeto da avença, em plena observância aos ditames do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, não há falar-se em abusividade ou nulidade da cláusula que elegeu a obrigação do consumidor em arcar com os valores da comissão de corretagem. Julgado o pedido improcedente, os honorários devem ser fixados de forma equitativa, consoante norma do art. 20, §4º do CPC, em observância aos critérios estabelecidos nas alíneas "a", "b" e "c" do §3º do art. 20 do Código de Ritos. Sentença reformada tão-somente para majorar o valor dos honorários advocatícios." (Acórdão n.596004, 20110111533577APC, Relator: CARMELITA BRASIL, Revisor: WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/06/2012, Publicado no DJE: 19/06/2012. Pág.: 201).

“CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESPESAS COM COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. PREVISÃO EXPRESSA NA PROPOSTA. REGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1. Não padece de ilegalidade ou abuso de direito a estipulação de pagamento de despesas com comissão de

corretagem por conta do adquirente do imóvel, quando expressamente pactuado em instrumento do qual as partes tiveram pleno acesso e conhecimento, posto que respeitado o dever de informação previsto no inciso III, do artigo 6.º, do CDC.

2. *Recurso não provido.*” (Acórdão n.720083, 20120710219846APC, Relator: CRUZ MACEDO, Revisor: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 25/09/2013, Publicado no DJE: 15/10/2013. Pág.: 142)

À vista do exposto, pedindo *venia* ao eminente prolator do voto minoritário, nego provimento ao presente recurso.

É como voto.

O Senhor Desembargador FERNANDO HABIBE – Vogal

Senhor Presidente, acompanho o eminente Relator.

O Senhor Desembargador ANTONINHO LOPES – Vogal

Senhor Presidente, acompanho o eminente Relator.

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO – Vogal

Senhor Presidente, tenho enfrentado este tema na Turma e tenho entendido que essa cláusula fere o Código de Defesa do Consumidor em seu art. 51, sendo, portanto, abusiva. Quem deve honrar com o pagamento é o vendedor.

Nesses termos, peço *vênia* ao Relator para dar provimento ao recurso.

A Senhora Desembargadora CARMELITA BRASIL – Vogal

Senhor Presidente, acompanho o eminente Relator.

O Senhor Desembargador CRUZ MACEDO – Vogal

Senhor Presidente, acompanho o Relator, com a devida *vênia* da divergência.

O Senhor Desembargador JAIR SOARES – Vogal

Acompanho o eminente Relator, Senhor Presidente.

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI – Vogal

Senhor Presidente, peço vênia ao eminente Relator, bem como à egrégia Câmara, para acompanhar o voto divergente proferido pela Desembargadora Ana Cantarino — quem deve pagar a comissão de corretagem é o vendedor.

O Senhor Desembargador JOSÉ DIVINO – Vogal

Trata-se de ação de conhecimento, subordinada ao procedimento comum de rito sumário, ajuizada por WILLIAN FAULKNER AMORIM DE CARVALHO e ADRIANA MARQUES DA SILVA DE CARVALHO em face de MGARZON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outra alegando, em síntese, que, com o intuito de adquirir um imóvel que seria construído pela primeira ré, pagaram à segunda ré, a título de sinal, a quantia R\$35.118,31, cujo valor apenas em parte foi utilizado para abater o saldo devedor, sendo que o restante foi apropriado como comissão de corretagem.

Os autores alegam que não contrataram a segunda ré para prestar-lhe serviços de corretagem, tratando-se, no caso, de contrato de adesão, imposto ao consumidor, que, caso não assine o aludido contrato, não poderá adquirir a unidade. Portanto, trata-se de cobrança ilegal, que visa transferir ao comprador ônus que pertence exclusivamente ao vendedor.

A ação foi julgada procedente.

Ambas as partes apelaram.

A egrégia 1ª Turma Cível, por maioria, deu provimento ao recurso dos réus para julgar improcedente o pedido, prejudicada a apelação dos autores.

O voto minoritário negou provimento à apelação dos réus e deu parcial provimento ao recurso dos autores para determinar a incidência de correção monetária a partir do efetivo desembolso.

Daí os embargos infringentes interpostos pelos autores.

É o resumo dos fatos relevantes.

Como sabido, o ordenamento jurídico em vigor atribui ao vendedor a responsabilidade pelo pagamento da comissão da corretagem, quer dizer, da intermediação que empresas imobiliárias ou o corretor autônomo aproxima o adquirente do vendedor. Ainda que a lei não dispusesse que a obrigação de pagar a comissão de corretagem é do vendedor, o direito consuetudinário sempre placitou esse entendimento. Em todos os rincões deste país é praxe, é costume, que quem aliena um imóvel é que deve arcar com a remuneração do corretor de imóveis.

Assim sendo, a cláusula que transfere ao comprador o ônus de pagar a comissão de corretagem fere de morte os princípios gerais de Direito, o Código de Defesa do Consumidor, bem como o direito consuetudinário, isto é, o costume.

A propósito, destaco o seguinte precedente:

“APELAÇÃO CÍVEL. (...) PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RESIDENCIAL (...) COMISSÃO DE CORRETAGEM. ARTIGO 722 CC. COBRANÇA. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. (...)

(...)

Ausente a comprovação de que os serviços de intermediação foram efetivamente ofertados à consumidora, limitando-se a atividade do corretor à simples atuação como preposto da empresa, mormente quando há parceria entre a incorporadora e a imobiliária, devida se mostra a restituição da comissão de corretagem paga.

(...)

Apelo da autora conhecido e provido em parte. AC. n. 756379, Relator: ANA CANTARINO, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 29/01/2014, Publicado no DJE: 11/02/2014. Pág.: 137.

Ante o exposto, pedindo respeitosa vênia aos prolores do voto majoritário, DOU PROVIMENTO ao recurso para que prevaleça o douto voto minoritário.

É como voto.

DECISÃO

Negou-se provimento. Maioria.