

**TJDF****Tribunal de Justiça
do Distrito Federal
e Territórios****GABINETE DO DESEMBARGADOR SEBASTIÃO COELHO****750664**

Órgão : 1ª Câmara Cível
Classe : EIC – Embargos Infringentes Cíveis
Processo : 20110710298129
Embargantes : ELAINE FERREIRA SOUZA e outros
Embargado : MB ENGENHARIA SPE002 S/A e outro
Relator : SEBASTIÃO COELHO

EMENTA

DIREITO CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. EMBARGOS INFRINGENTES. TAXA DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. COBRANÇA DEVIDA. EMBARGOS REJEITADOS.

1 – Em face da natureza jurídica das partes (construtora/ imobiliária e destinatários finais do serviço), perfeita a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

2 – Em consonância com a legislação consumerista, não se mostra abusiva a cobrança de comissão de corretagem, quando expressamente prevista no contrato.

3 - Não há ilegalidade na imputação do encargo da comissão de corretagem ao consumidor, embora comumente afetada ao vendedor, quando derivada do convencionado, em observância ao princípio da autonomia da vontade das partes.

4- Embargos rejeitados.

Acórdão

Acordam os Desembargadores da Primeira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SEBASTIÃO COELHO - Relator, GETÚLIO MORAES OLIVEIRA– Revisor, FLÁVIO ROSTIROLA, JOÃO EGMONT, LUCIANO VASCONCELLOS, OTÁVIO AUGUSTO e ALFEU MACHADO - Vogais, sob a presidência do Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO. CONHECER EMBARGOS. NEGAR PROVIMENTO. MAIORIA, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2013.

Desembargador SEBASTIÃO COELHO
Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de embargos infringentes cíveis interpostos por ELAINE FERREIRA SOUZA e GUSTAVO FERREIRA SOUZA (autores), em face do v. acórdão de fls. 225/228, tendo como relator originário o Excelentíssimo Desembargador J.J COSTA CARVALHO, como revisor, o Excelentíssimo Desembargador SÉRGIO ROCHA e, como vogal, o Excelentíssimo Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES.

O acórdão ora embargado reformou parcialmente a sentença de mérito, mantendo a cobrança da taxa de corretagem, conforme contratada, nos seguintes termos da ementa:

CIVIL - PROCESSO CIVIL - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - TAXA DE CORRETAGEM - LEGITIMIDADE ATIVA - CESSÃO DE DIREITOS - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - SOLIDARIEDADE ENTRE PRESTADOR DE SERVIÇO E FORNECEDOR DE PRODUTO - COBRANÇA DEVIDA - PREVISÃO CONTRATUAL. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

- 1. Tem legitimidade ativa para vindicar a repetição de indébito pelas taxas de corretagem e de cadastro o cessionário que assume a posição contratual primitiva do cedente, com expressa anuência da construtora.*
- 2. A solidariedade existente nas relações consumeristas entre o prestador de serviço e o fornecedor de produto demonstra a legitimidade passiva deste em figurar no pólo passivo da lide.*
- 3. Afigura-se legítima a cobrança da taxa de corretagem quando expressamente pactuada, não houve vício na manifestação de vontade das partes e o consumidor obteve abatimento no preço do imóvel no mesmo percentual da taxa de corretagem.*
- 4. Apelação conhecida e parcialmente provida.*

Em razão da reforma da sentença de mérito, por maioria, a parte autora opôs os presentes embargos infringentes, a fim de que tenha prevalência o posicionamento minoritário, consoante voto do eminente vogal.

Em suas razões lançadas às fls. 230/237, sustentam os embargantes que não há respaldo legal e tampouco informação no contrato que autorize as rés a cobrarem do consumidor a comissão de corretagem.

Alegam que o serviço de corretagem deve ser prestado por profissional sem vínculo com as partes, nos termos do art. 722 do Código Civil, sendo que, no presente caso, esse era um preposto da ré, seguindo suas instruções de venda. Ademais, restou nos autos comprovado que o negócio foi concretizado entre as partes diretamente, sem qualquer intermediação de corretor.

Pleiteiam, assim, a manutenção do pronunciamento minoritário.

Os embargados não apresentaram contrarrazões (fl. 240).

Embargos admitidos (fl. 240).

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador Sebastião Coelho – Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos embargos infringentes.

Sem preliminares, passo ao exame do mérito.

Segundo consta do relatório, os autores/embargantes pretendem ver mantido o posicionamento esposado pelo vogal, que manteve na íntegra a r. sentença outrora recorrida, em discordância ao que, provendo o recurso ora embargado, julgou parcialmente procedente o pedido inicial.

Após análise dos doutos votos proferidos em sede de apelação, e com as mais respeitosas vênias ao eminente posicionamento minoritário, **entendo que deve ser prestigiado o acórdão embargado, mantendo-se o entendimento exposto no voto vencedor.**

Depreende-se dos autos que os autores/embargantes buscam provimento pela condenação das rés a restituir-lhes o valor pago, a título de comissão de corretagem, ao argumento de que no contrato de compra e venda de unidade imobiliária entabulado, não foram devidamente esclarecidos a respeito da incidência de comissão de corretagem.

Não resta controvérsia acerca da incidência à espécie da legislação consumerista, em face da natureza jurídica das embargadas (construtora e imobiliária) e da condição dos autores, como destinatários finais dos serviços prestados, nos termos do arts. 2º e 3º do diploma legal em comento.

Confira-se, a propósito, o disposto no art. 46 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento

prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Compulsando os autos, verifica-se que os autores/embargantes celebraram com as rés contrato para aquisição da unidade habitacional, individualizada nos documentos acostados às fls. 16/23, no valor total de R\$ 212.141,66.

Da análise dos referidos instrumentos, **constata-se constar expressamente a cobrança da comissão de corretagem**, consoante o disposto no “Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade”, na cláusula denominada “Das condições Gerais de Intermediação” (fl. 18v):

1- OS ADQUIRENTES DECLARAM TER CONHECIMENTO DE QUE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL É REALIZADA POR EMPRESA DE VENDAS DE IMÓVEIS E SEUS CONSULTORES IMOBILIÁRIOS, DEVIDAMENTE INSCRITOS NO CRECI – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, RAZÃO PELA QUAL CONCORDAM QUE NA HIPÓTESE DE SER ASSINADO CONTRATO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, EFETUARÃO O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO DEVIDA EM PERCENTUAL DO PREÇO DO IMÓVEL, NÃO INTEGRANTE DO PREÇO DE AQUISIÇÃO, NA FORMA DISCRIMINADA NO QUADRO DENOMINADO “SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO”.

2- OS ADQUIRENTES RECONHECEM QUE UMA VEZ ASSINADO O CONTRATO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO NÃO ESTARÃO SUJEITOS A DEVOLUÇÃO EM CASO DE DESISTÊNCIA POSTERIOR DA AQUISIÇÃO, UMA VEZ QUE OS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA FORAM REGULARMENTE PRESTADOS. AS DEMAIS CONDIÇÕES RELATIVAS À INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA EVENTUALMENTE ACORDADAS COM OS CONSULTORES IMOBILIÁRIOS E NÃO PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO SERÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS REFERIDOS CONSULTORES E RESPECTIVA EMPRESA DE VENDAS, FICANDO A VENDEDORA ISENTA DE QUALQUER RESPONSABILIDADE.

Desse modo, não há como responsabilizar as rés/embargadas por ausência ou dubiedade de informações, restando expressamente prevista a cobrança da comissão de corretagem, com a voluntária avença das partes.

O recibo de fl. 16 demonstra, ademais, o pagamento da importância de R\$ 11.165,35, em face da venda do imóvel, à imobiliária M. GARZON, do que se extrai a efetiva intermediação do negócio.

Não há, portanto, como prosperar a alegação dos autores/embargantes de inexistir autorização da cobrança da comissão de corretagem ao consumidor, pois, conforme assinalado, as informações constantes das avenças são suficientemente claras, em consonância com a legislação consumerista.

Ademais, o Código Civil, ao dispor sobre a remuneração devida ao corretor, impõe a devida comissão avençada, desde que efetivado o negócio, pois é obrigação de resultado (CC, arts. 722 e 725).

Não há nos autos qualquer comprovação de que o corretor seja preposto das rés, até em vista do pagamento em recibo próprio (fl. 16). O autor não se desincumbiu do seu ônus de comprovar que a comissão de corretagem foi paga a profissional da própria construtora.

Por sua vez, não há ilegalidade na imputação do encargo aos autores, embora comumente afetada ao vendedor, já que derivada do expressamente convencionado, em observância do princípio da autonomia da vontade das partes, não se configurando a má-fé.

Diante disso, não deve prosperar a pretensão à restituição do valor pago a título de comissão de corretagem, já que legítima sua cobrança.

Nesse sentido, colaciono os seguintes julgados:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. 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.

1. O contrato de corretagem, além de ser objeto de regulação específica, fora tratado e disciplinado especificamente pelo legislador codificado, restando 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).

2. Em tendo o consumidor ensejado a contratação da compra do imóvel, restara inexoravelmente enlaçado às obrigações derivadas do contrato, tornando-se obrigado a velar pela sua efetivação, resultando que, expressamente prevista a subsistência de comissão de corretagem e que lhe ficaria afetada, conforme anotado no instrumento contratual e no recibo que comprovara o pagamento do acessório, defluindo da forma pela qual lhe restara 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).

3. Apelação conhecida e desprovida. ([Acórdão n.688019](#), 20120111005695APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 19/06/2013, Publicado no DJE: 01/07/2013. Pág.: 82);

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA.

COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. INFORMAÇÃO DO ADQUIRENTE SOBRE OS CUSTOS. DEVER CUMPRIDO EXPRESSAMENTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ÔNUS DA PARTE VENCIDA. DECORRÊNCIA LÓGICA DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO. 1.É devida a quantia paga a título de corretagem, devidamente informada e contratada com a imobiliária responsável pela venda do empreendimento, aceita voluntariamente pelo consumidor e paga de forma apartada. 2.Decorre do princípio da sucumbência a fixação dos honorários a serem suportados pela parte vencida à vencedora, não havendo que se falar em exclusão da condenação a esse título, em razão da inexistência de pedido na contestação. 3.Recurso improvido. ([Acórdão n.678257](#), 20110111889989APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/05/2013, Publicado no DJE: 24/05/2013. Pág.: 119).

Por todo o exposto, rogando vênias ao douto voto minoritário, **CONHEÇO** destes embargos infringentes e **OS REJEITO**, tornando prevalente o douto **posicionamento majoritário**.

É como voto.

O Senhor Desembargador GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA – Revisor

Com o Relator.

O Senhor Desembargador FLAVIO ROSTIROLA – Vogal Voto Vista

Ouso discordar do nobre Relator, assentado nas razões que passo a expor.

Cuida-se de embargos infringentes opostos ELAINE FERREIRA SOUZA E OUTROS contra o venerando acórdão de fls.225/228, proferido pela egrégia Segunda Turma Cível desta Corte que, de forma não unânime, deu parcial provimento ao recurso apelatório manejado pela MG ENGENHARIA SPE002 S/A e OUTROS, ora Embargados, para manter a cobrança da taxa de corretagem.

O nobre entendimento majoritário, capitaneado pelo louvável voto do eminente Desembargador J.J. Costa Carvalho, Relator daquele julgamento, centra-se no fato de que viável a aludida cobrança, pois essa haveria sido prevista no “*pedido de aprovação de crédito com reserva de unidade*”, firmado entre as partes. Acentuou-se que tal previsão se trataria de corolário do princípio da boa-fé e que, no caso vertente, não haveria comprovação de vício na manifestação de vontade. Ressaltou-se, também, que haveria sido informado aos ora Embargantes a mencionada cobrança, denominada “*bonificação de pré-lançamento*”, que equivaleria a 5% (cinco por cento). Pontuou-se,

ainda, que haveria permissão no Código Civil, no artigo 724, de maneira legitimada estaria a cobrança da comissão de corretagem (fls.227/227v).

Quanto ao ilustre **posicionamento minoritário**, este repousa na tese de que a construtora haveria repassado ao consumidor o custo da comissão de corretagem, de modo que se caracterizaria, no caso em estudo, venda casada (fl.228).

No ilustre voto do douto Desembargador Rômulo de Araújo Mendes, Vogal, naquela ocasião, este assim ponderou:

*“Neste caso, o consumidor foi à construtora para adquirir o imóvel. A construtora colocou em oferta o empreendimento a ser construído e um corretor de imóveis. Somente quando ele estava fechando o negócio, ficou sabendo que o corretor estava a serviço de uma imobiliária contratada pela construtora. Na verdade, ele estava fechando negócio com a construtora, e não com a imobiliária. Ele foi obrigado a pagar uma Taxa de Corretagem, em separado, para a imobiliária. Uma imobiliária, que, na verdade, teve pouco trabalho. **Mas esse não foi o cerne da questão. O cerne da questão é: a construtora repassou o seu custo para o consumidor e o repassou de forma clara e inequívoca, mediante o recibo de fls.160/162. Isso é venda casada. Isso é ilícito e fere a Lei do Consumidor. Não consigo vislumbrar aquela relação de Direito Civil que V. Exas. viram. Na verdade, a relação de direito do consumidor foi violada aqui. Por essa razão, pedindo as mais respeitadas vênias, no meu humilde entender, houve ilegalidade. Por isso, a sentença precisa ser mantida. Nego provimento, mantendo a sentença vergastada. Rejeito as preliminares.**”*

Em suas razões recursais (fls.230/237), os Apelados, ora Embargantes, argumentam que inexistiria respaldo legal para que os Apelantes, ora Embargados, lhe cobrassem a noticiada comissão de corretagem. Enfatizam que haveria arcado com pagamento efetuado por contratados da sociedade empresária, de maneira que inexistiria serviço de corretagem, o qual deveria ter sido prestado por profissional sem vínculo com as partes, nos termos do artigo 722 do Código Civil. Frisam que haveria vício de consentimento, pois *“foram compelidos a aceitar uma condição imposta pela Embargada, caso contrário, ficaria sem o imóvel. Ou seja, estes foram obrigados a contratar um corretor pré-definido pela Embargada, não podendo usar de sua livre escolha, o que configura uma venda casada.”* (fl.236).

A divergência cinge-se, portanto, à viabilidade ou não de cobrança da comissão de corretagem realizada pelas ora Embargadas.

O tema de cobrança de comissão de corretagem vem sendo objeto de amplo debate nesta augusta Corte.

Deveras, a corretagem é regulada pelo Código Civil, em seus arts. 722 a 729, e pela Lei nº 6.530/1978, cujas disposições deverão ser aplicadas em conformidade

com os princípios de proteção ao consumidor instituído pelo Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de típica relação de consumo.

Da exegese das referidas normas, pode-se depreender que a responsabilidade pelo pagamento da remuneração pelos serviços prestados pelo corretor compete a quem contratou seus serviços, no caso, o vendedor. No entanto, existe a possibilidade de se transferir o encargo aos adquirentes, desde que respeitado o dever de informação, previsto no CDC.

Nos termos do art. 6º, III, da Lei n.8.078/1990 constitui direito básico do consumidor *“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”*.

Com a imposição do dever de informação e transparência, o Código Consumerista inaugurou nova regra de conduta no mercado, invertendo a ultrapassada ideia do *caveat emptor*, segundo a qual era dever do consumidor buscar todas as informações sobre o produto ou serviço, para a regra do *caveat venditor*, que preconiza exatamente o oposto, a dizer, compete ao fornecedor informar todos os aspectos relevantes do produto.

O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, oportunamente assentou que *“a obrigação de informação exige comportamento positivo, pois o CDC rejeita tanto a regra do caveat emptor como a subinformação, o que transmuda o silêncio total ou parcial do fornecedor em patologia repreensível, relevante apenas em desfavor do profissional, inclusive como oferta e publicidade enganosa por omissão”* (REsp 586.316/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/04/2007, DJe 19/03/2009).

Ainda que se alegue cumprimento do dever de informação, por meio das *“Condições Gerais de Intermediação, no pedido de aprovação de crédito com reserva de unidade,”* (fl.18v), no caso em tela, NÃO é essa a questão.

Ao compulsar os documentos juntados autos, observo, no *“pedido de aprovação de crédito com reserva de unidade”* (fl.18), assinado em 25 de setembro de 2008, que, no campo *“serviços de intermediação e forma de pagamento”*, haveria ocorrido a suposta intermediação da negociação por meio da corretora Beth Oliveira, que, em tese, seria *“consultora imobiliária”* oriunda de *“empresa de venda de imóveis”*, consoante prevê o item II, n.1, da citada *“Das condições gerais de intermediação”* (fl.18v).

TODAVIA, no recibo de fl.16, emitido pela Construtora, no mesmo dia 25 de setembro de 2008, há descrição do pagamento da aludida corretagem, pormenorizada como “*comissão imobiliária parceira*”, assinado pela mesma sra. Beth Oliveira, que assina como emitente, o que conduz a mesma ilação que alcançou o ilustre julgador singular: essa é preposta da Construtora do caso em estudo. Inexistiu, dessarte, intermediação que respalde cobrança de comissão de corretagem.

Confirmam-se os fundamentos do augusto magistrado a quo:

“As cláusulas contratuais, conforme sabido, deverão ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, sendo que, na não estipulação de forma clara e precisa das cláusulas, deverá ocorrer a figura da abusividade e, via de consequência, a devolução do respectivo valor. Note-se, nesse campo, que os valores foram cobrados em comissão imobiliária parceira e serviço de intermediação, sendo que, no primeiro, assina, fl.16, mesma consultora imobiliária do documento de fl.18, preposta da primeira ré.” (fl.169).

De outro vértice, ainda que se cogitasse que a Construtora Embargada contratou a referida corretora, não se mostraria razoável que a comissão de corretagem fosse cobrada dos consumidores, ora Embargantes, por meio de contrato de adesão, como o ora em estudo.

Afinal, os próprios compradores, ao dirigirem-se ao *stand* de vendas, que, normalmente, localiza-se onde o imóvel será construído, encontraram o bem, que intentavam adquirir, firmando o “*pedido de aprovação de crédito com reserva de unidade*” (fls.17/18), de forma direta, com a Construtora, sem se utilizar, efetivamente, dos serviços de um corretor, para lhes encontrar imóvel do perfil por aqueles procurado.

A respeito, no julgamento da Apelação Cível n.20080910092865, a ilustre Desembargadora Ana Maria Amarante proferiu louvável voto, que muito elucida situações como a ora em análise:

“Hodiernamente, as construtoras lançam empreendimentos imobiliários e mantêm postos de vendas com inúmeros corretores, obviamente selecionados e contratados pela própria empresa, com a finalidade de atender os consumidores interessados na aquisição de imóvel naquele projeto. Nessa hipótese, é evidente que esse consumidor não se dirigiu ao escritório do corretor e solicitou préstimos dele para selecionar o imóvel que desejava adquirir, valendo-se, como sói ocorrer no contrato de corretagem, do saber que o profissional ostenta e da publicidade que ele utiliza para aproximar interessados. O caso ora em apreço é totalmente diverso. O comprador já encontrou o bem que deseja adquirir e o corretor, contratado pelo empreendedor, tão somente coleta documentos e colhe as assinaturas, cumprido o papel de interposto do vendedor. Na situação que ora se estampa, os ônus decorrentes desse serviço de corretagem devem ser suportados pela construtora, pois foi ela quem contratou o agente de corretagem, seja uma empresa imobiliária ou corretor autônomo. Lamentavelmente, é prática corriqueira dentro desses empreendimentos, solicitar ao consumidor cheque caução com a alegação de que a emissão da cártula garantirá a efetivação do negócio. Todavia,

em verdade, o cheque emitido é repassado diretamente ao corretor, buscando, assim, a construtora eximir-se do encargo que lhe compete, haja vista que foi ela quem contratou os serviços do profissional que se estabelece em seu posto de venda, prestando-lhe o serviço contratado. Além dessa prática, outras manobras são utilizadas pelas construtoras com o mesmo intuito, transferir os encargos de corretagem ao consumidor, a exemplo da inserção nos contratos de adesão de cláusula que obriga o comprador a responsabilizar-se pela despesa de corretagem, bem como exigindo pagamento dos honorários do corretor diretamente pelo consumidor como condição para efetivação do negócio. Ora, é evidente a abusividade da prática, seja, no primeiro caso, pela ausência de transparência, em afronta ao dever de informação, seja pela evidente venda casada, que viola expressamente a disposição contida no art. 39, I, do CDC. Não é que não seja possível o consumidor suportar esse encargo, mas isso só se faz possível se demonstrado que ele participou da escolha do profissional contratado, optando por utilizar seus serviços, não se podendo aceitar como existente uma avença imposta como condição para realização de outro negócio ou sequer noticiada àquele que deve suportar a despesa.

Eis a ementa desse r. julgado:

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA DE IMÓVEL. CORRETOR CONTRATADO PELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE PELO ENCARGO. Os encargos de corretagem devem ser suportados por quem contratou o profissional, porquanto não seria razoável responsabilizar terceiro que não estabeleceu nenhuma relação jurídica com o agente de corretagem a pagar honorários deste último. Se a construtora lança empreendimento imobiliário e mantém posto de venda com inúmeros corretores, selecionados e contratados por ela, a fim de atender os consumidores interessados na aquisição de unidade naquele projeto, não pode transferir os encargos de corretagem ao consumidor, mormente quando a prática revela abusividade, seja pela ausência de transparência, em afronta ao dever de informação, seja por evidente imposição de venda casada, que viola expressamente a disposição contida no art. 39, I, do CDC. Apelação não provida. (Acórdão n.692382, 20080910092865APC, Relator: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 10/07/2013, Publicado no DJE: 16/07/2013. Pág.: 146)”

Essas as razões por que DOU PROVIMENTO aos embargos infringentes, para que entendimento minoritário prevalece.

É o meu voto.

O Senhor Desembargador JOÃO EGMONT – Vogal

Peço vista.

O Senhor Desembargador LUCIANO VASCONCELLOS – Vogal

Com as mais respeitosas vênias ao Desembargador Flavio Rostirola, que abre a divergência, tenho a mesma opinião dos Desembargadores Relator e Revisor, pois

não consigo ver a abusividade que o Desembargador Flavio Rostirola aponta. O consumidor aceita voluntariamente essa comissão, comparece, assina e paga.

Então, com as mais respeitosas vênias ao Desembargador Flavio Rostirola, que abre a divergência, acompanho o eminente Relator.

O Senhor Desembargador FLAVIO ROSTIROLA – Vogal

Paga o quê?

O Senhor Desembargador LUCIANO VASCONCELLOS – Vogal

Ele aceita essa comissão. Não vejo nulidade nem abusividade.

Peço as mais respeitosas vênias a V. Ex.^a para acompanhar os eminentes Desembargador Relator e Revisor.

O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA – Vogal

Embora já tenha concluído o seu voto, o fomento jurídico principal que levou ao provimento dos embargos pelo Desembargador Flavio Rostirola é a falta de informação. Também tenho esse entendimento, mas, neste caso específico que estamos julgando, existe uma cláusula que diz:

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

O Senhor Desembargador LUCIANO VASCONCELLOS – Vogal

Até completando, Desembargador Getúlio Moraes Oliveira, alguns de nós,

que viemos de Juizado — Desembargador Sebastião Coelho, Desembargador Alfeu Machado, embora hoje tenha posição diferente — já discutíamos essa discussão desde lá, pois havia dificuldade, e confesso a V. Ex.^{as} que continuo tendo, em admitir que homens, mulheres, pessoas maiores, capazes, aptas a realizar os seus atos, que sabem o que estão fazendo, venham ...Depois vão dizer que não tinham as informações suficientes.

Peço as mais respeitosas vênias, mas não consegui dobrar esse argumento ainda. A exemplo do que está escrito, não vejo como possa dizer isto.

Por isso que continuo ainda, a exemplo de V. Ex.^a, e nesse caso mais concreto, porque está escrito, e, normalmente, Desembargador Getúlio Moraes Oliveira, quase todos eles têm essa cláusula.

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO – Vogal

Eminente Desembargador Luciano Vasconcellos, neste caso específico, há o recibo do pagamento da corretagem a terceiro.

O Senhor Desembargador LUCIANO VASCONCELLOS – Vogal

Se não estou enganado, acho que o padrão é ter esse recibo. Se não estou enganado, penso que se tem. Acho que sempre tem, inclusive, essa cláusula, esse recibo.

Senhor Presidente, acompanho o Relator e Revisor.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO – Vogal

Senhor Presidente, rogando respeitosas vênias, acompanho a divergência.

O Senhor Desembargador MÁRIO-ZAM BELMIRO – Presidente e Vogal

Aguardo.

D E C I S Ã O

Após o Desembargador Flavio Rostiola dar provimento, no que foi acompanhado pelo Desembargador Alfeu Machado, e o Desembargador Luciano Vasconcellos acompanhar o eminente Relator, pediu vista o Desembargador João Egmont. O Presidente aguarda.

O Senhor Desembargador JOÃO EGMONT – Vogal Voto Vista

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Nesta sede recursal, os embargantes perseguem a prevalência do voto minoritário, da lavra do eminente Desembargador RÔMULO DE ARAUJO MENDES que, por ocasião do julgamento da apelação cível, prestigiou o entendimento esposado na sentença de 1º grau, para manter afastada a cobrança de comissão de permanência.

Em 25 de setembro de 2008 os autores realizaram o pagamento no valor de R\$ 11.165,35 (onze mil, cento e sessenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) a título de comissão de corretagem, decorrente da compra de uma unidade habitacional no Residencial Lumini Play Life, em construção na Rua Norte, lote 6, Águas Claras/DF (fl. 16).

Os adquirentes assinaram o Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade, contida no verso da fl. 18, cuja cláusula II do trata das condições gerais de intermediação. Ela dispõe expressamente que "*os adquirentes (...) concordam que na hipótese de ser assinado o contrato de aquisição de imóvel, efetuarão o pagamento da comissão de intermediação*

devida em percentual do preço do imóvel (...) na forma discriminada no quadro denominado 'serviço de intermediação e forma de pagamento' (sic).

Importa, aqui, esclarecer que no referido "Quadro de Serviços de Intermediação e Forma de Pagamento" encontram-se discriminados, de forma pormenorizada, os valores e percentuais da comissão de corretagem pagos pelos embargantes (fl. 18).

Nesse descortino, importa salientar que comissão de corretagem, a rigor, surge no interesse do vendedor do bem, a quem cabe a responsabilidade pelo respectivo pagamento. É dizer, é custo inerente à atividade da construtora, que comercializa unidades imobiliárias, arcar com o pagamento dos serviços de corretagem.

Todavia, o artigo 724 do Código Civil, faculta aos interessados disporem de forma diversa, ajustando que a comissão de corretagem poderá ficar a cargo do comprador, desde que expressa e objetivamente acordada. Senão vejamos:

REPETIÇÃO DE INDÉBITO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RELAÇÃO DE CONSUMO - INCIDÊNCIA DO CDC - AUMENTO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES ACORDADAS - INCIDÊNCIA DE ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO - PREVISÃO CONTRATUAL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALOR - DESCABIMENTO - PAGAMENTO FEITO POR LIBERALIDADE DO COMPRADOR - SENTENÇA MANTIDA. (...) 3) - Apesar de não haver previsão contratual para o pagamento de honorários em razão da intermediação de corretor, não há que se falar em devolução de valores pagos a este título quando comprovado que o pagamento foi efetuado por livre manifestação de vontade do comprador quando da efetivação da compra. 4) - Recurso conhecido e não provido. (Acórdão n.625377, 20110710102628APC, Relator: Luciano Moreira Vasconcellos, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/10/2012, Publicado no DJE: 16/10/2012. Pág.: 322) – G.N.

"INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE CORRETORA E CONSTRUTORA. ATRASO NO PRAZO DE ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. DANO MORAL. PRESCRIÇÃO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DANOS MORAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INOVAÇÃO RECURSAL. TAXA DE CONFECÇÃO DE CONTRATO. (...) VII - O pagamento de comissão de corretagem pelo consumidor-aderente não é abusivo, especialmente quando demonstrada a efetiva prestação dos serviços. (...) X - Apelações das rés desprovidas. Apelação dos autores parcialmente provida." (Acórdão n.730416, 20120111919988APC, Relator: Vera Andriighi, Revisor: Esdras Neves, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 23/10/2013, Publicado no DJE: 05/11/2013. Pág.: 160) – G. N.

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR (...) AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. ART 6º DO CDC. RESTITUIÇÃO DEVIDA (...) 2. A comissão de corretagem poderá ser de responsabilidade do comprador, desde que claramente acordada (art. 724 do C.C.). 3. Configurada a falha no dever de informação, nos termos do art. 6º do CDC, devida a restituição dos valores pagos pelo promitente comprador a título de comissão de corretagem (...).” (TJDFT, 2ª Turma Cível, APC nº 2012.09.1.019201-9, relª. Desª. Fátima Rafael, DJe de 15/7/2013, p. 121) – G.N.

Ante o exposto, uma vez constatada expressa previsão contratual em que os adquirentes se obrigam ao pagamento da comissão de corretagem, não há que se falar ilegalidade da referida cobrança.

Forte nesses fundamentos, NEGOU PROVIMENTO ao recurso.

É como voto.

DECISÃO

Conhecidos. Negou-se provimento. Maioria.