



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.0000232987

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1091097-70.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLAUDIO GUERREIRO, são apelados ALTA GRACIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PERCIVAL NOGUEIRA (Presidente) e PAULO ALCIDES.

São Paulo, 9 de abril de 2015

VITO GUGLIELMI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

VOTO Nº 31.972

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1091097-70.2014.8.26.0100

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
 APELANTE : CLÁUDIO GUERREIRO
 APELADOS : ALTA GRACIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LPS
 BRASIL CONSULTÓRIA DE IMÓVEIS S/A
 COMARCA : SÃO PAULO – 27ª VARA CÍVEL

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de repetição do indébito ajuizada por Cláudio Guerreiro em face de Alta Gracia Empreendimentos Imobiliários Ltda e LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A (Lopes Consultoria).

O autor pugna seja a ré compelida a devolver a quantia adimplida a título de corretagem e análise de crédito por ocasião da negociação, sob alegação de que tais serviços não foram por eles contratados.

Segundo o Juízo, a quantia que os autores pretendem a restituição englobava o preço do negócio e, dessa forma, não há que se falar em devolução da corretagem. Contudo, acolheu o pedido de restituição do valor pago a título



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de análise de crédito, uma vez que tal despesa é inerente à atividade desenvolvida, julgando parcialmente procedente a ação.

Opostos Embargos de Declaração (fls. 281/282), foram eles rejeitados.

Inconformado, o autor apela. Diz que saldou as despesas de corretagem porque sem tal contratação a compra do imóvel não se realizaria. Aduz tratar-se de um contrato de adesão e que não tinha outra alternativa, ressaltando que acabou por custear corretores contratados pela construtora. Anota venda casada e diz que o pagamento da corretagem se mostrou abusiva e indevida. Acena que reconhecida a abusividade da cobrança sua devolução deve ser operada em dobro. Conclui pela reforma.

Efetuada o preparo, o recurso foi processado e contrariado (fls. 299/300 e 308/317).

Intimadas, as partes informou a apelada LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A sua oposição ao julgamento virtual (fls. 321).

É o relatório.

2. Cuida-se de ação que visa à restituição dos valores adimplidos a título de corretagem e análise de crédito. Julgada parcialmente procedente foram as rés condenadas a devolver, tão somente, os valores pagos a título de análise de crédito.

O apelo questiona, em síntese, a possibilidade de devolução, em dobro, das importâncias despendidas a título de corretagem por ocasião da formalização do negócio.

Contudo, não era mesmo o caso de se falar na devolução dos valores pagos a título de corretagem.

Segundo informa o autor, adquiriu unidade habitacional e, na oportunidade, efetuou a título de comissão de corretagem o importe de R\$ 19.646,00 (dezenove mil e seiscentos e quarenta e seis reais) e mais R\$280,00 (duzentos e oitenta reais) a título de análise de crédito.

Sustenta que não contratou o serviço mencionado, tendo tão somente comparecido ao *stand* de vendas. Alega ainda que as cláusulas que imputam aos compradores o pagamento do encargo são abusivas, pois elaboradas em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

afronta aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, caracterizando 'venda casada'. Dessa forma, pleiteia a devolução do montante dispendido.

Atente-se, porém, que embora o autor mencione que arcou indevidamente com a contratação, afere-se dos autos que na data da aquisição efetivou o pagamento fracionado do serviço prestado pela intermediação da venda da unidade adquirida aos profissionais que o auxiliaram (fl. 46), constando, ainda, expressamente do recibo colacionado que reconhecia como devidos os valores nele constantes e a prestação dos serviços de corretagem executado pela imobiliária e seus corretores autônomos, revelando que os valores desembolsados a tal título foram diretamente pagos a quem intermediou a negociação. Logo, evidente que a transação não era desconhecida.

Lembre-se que, nos termos do artigo 725 do Código Civil, “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”.

E conforme preleciona M. HELENA DINIZ (*Código Civil Anotado*, 12ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2006, p. 587):

“O corretor tem direito à remuneração se aproximou as partes e elas acordaram no negócio, mesmo que, posteriormente, se modifiquem as condições ou o negócio venha a ser rescindido ou desfeito, inclusive por arrependimento de qualquer dos contratantes (RT, 288:799, 262:265 e 280, 590:101, 680:202, 263:508, 203:494, 465:180, 712:220; *Ciência Jurídica*, 70:122 e 353, 69:107; RSTJ, 51:191, 90:109; EJSTJ, 12:68; RJTJSP, 131:99, 127:41)”.

E como já tive a oportunidade de decidir no julgamento da Apelação Cível nº. 631.863.4/9-00 do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital – cumprido com o objeto do contrato de corretagem, levando às partes a celebrarem o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, a comissão era mesmo devida, independentemente até mesmo de posterior desfazimento do negócio jurídico, razão pela qual despropositada a pretensão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

A comissão da corretagem é o preço da corretagem, não cabendo responderem pela pretendida devolução.

Aliás, nesse sentido, recentemente, a jurisprudência desta Corte assim decidiu:

“MEDIÇÃO – Comissão – Cobrança – Compra e Venda – Rescisão – Comprador que assumiu a obrigação de pagar a comissão mesmo diante de rescisão do negocio intermediado – Devolução da importância paga – Impossibilidade – Sentença reformada – Recurso provido”. (TJSP – Ap. Cível nº 103.122.7-0/3 – São Paulo – 35ª Câmara de Direito Privado – Rel. Melo Bueno – j. 29/08/08).

“Embargos Infringentes – Rescisão Contratual – Compromisso de Compra e Venda – Pretensão ao preavencimento do voto vencido – Improcedência – Irresignação decorrente da má interpretação do v. acórdão – Verba de corretagem devida mesmo com o desfazimento do negócio – Restituição do valor pago a cargo do promitente vendedor – Entendimento equivocado do recorrente – Embargos rejeitados” (TJSP – Emb. Infring. nº 529.528.450-2 – Piracicaba – 8ª Câmara de Direito Privado – Rel. Joaquim Garcia – j. 08/10/08).

Portanto, o valor pago a título de comissão para terceiro que atuou na intermediação do negócio (seja *na qualidade de corretor, seja como prestador de serviço*) não está mesmo a comportar devolução.

Como explica C. L. BUENO DE GODOY (in A. C. PELUSO [coord.], *Código Civil Comentado*, Barueri, Manole, 2007, p. 587), “*na corretagem imobiliária, ter-se-á evidenciado o proveito da aproximação sempre que as partes tiverem firmado, se não a escritura de venda e compra, uma promessa ou, simplesmente, um*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recibo de sinal ou equivalente”.

Por sinal, ainda que os autores sinalizem que não foi o terceiro responsável pela aproximação (entre comprador e vendedor), é evidente que após seu comparecimento ao *stand* de vendas foi este terceiro o responsável pela apresentação do empreendimento e conseqüentemente quem levou a celebração do negócio, de forma que a comissão de corretagem era mesmo devida.

Aliás, e recentemente, isso manifestei ao decidir matéria idêntica por ocasião do julgamento da Apelação Cível nº 0035867-58.2012.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, julgada em 27.06.2013.

De outro lado, quanto à cobrança do valor pago a título de análise de crédito (fl. 46), comporta mesmo devolução. Isso porque, não havendo sido especificado o seu alcance, de forma diferenciada em relação aos serviços prestados pelo corretor, sua exigência constitui verdadeiro *bis in idem* em relação à comissão – esta, como acima afirmado, efetivamente devida –, sendo de rigor a manutenção da condenação da ré à sua devolução em valor singelo, ante a inexistência de má-fé.

Com isso, nada mais é preciso dizer: a improcedência é medida que se impõe.

Daí o improvimento do apelo.

Sucumbência adequada, não está a merecer reparo.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator