



892329

Órgão : TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS RECURSAIS
Classe : INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO
Processo Número : 2014 07 1 017302 - 9
Suscitante : FLEURY PARTICIPAÇÕES S.A.
Suscitado : 1ª TURMA RECURSAL
Interessado : MARLON SILVEIRA DA SILVA
Relatora Designada : Juíza SANDRA REVES VASQUES TONUSSI

EMENTA

INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS RECURSAIS DO TJDFT. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO REJEITADA. CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATOS DE PROMESSA E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM PELO CONSUMIDOR ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. ARTS. 724 E 725 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE SE LIVREMENTE CONVENCIONADO E CUMPRIDO O DEVER DO FORNECEDOR DE INFORMAÇÃO ADEQUADA, NOS TERMOS DA LEI N. 8.078/90.

1. O incidente de uniformização de jurisprudência das Turmas Recursais no âmbito dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios cabe quando houver divergência interna sobre questões de direito material. Preliminar de não conhecimento do incidente em razão da questão ser afeta à matéria fática rejeitada.
2. O pagamento da comissão de corretagem pelo consumidor adquirente de imóvel em construção, conforme inteligência dos arts. 724 e 725 do Código Civil, não revela abusividade, se há livre convenção e cumprimento escorreito do dever do fornecedor de informação adequada, nos termos exigidos pela Lei n. 8.078/90.
3. Preliminar de não conhecimento rejeitada por maioria. Incidente admitido para uniformizar o entendimento, conforme voto a que se aderiu, por maioria, do Juiz Asiel Henrique de Sousa, exarado nos seguintes termos, *litteris*: “*Na promessa de compra e venda de imóvel na planta, só vincula o consumidor à obrigação de pagar comissão de corretagem, o ato negocial concernente à manifestação de vontade que a estabeleça com clareza ou que contemple no preço esse encargo*”.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS RECURSAIS

TJDFT

UNJ 7-173029

Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

A C Ó R D Ã O

Acordam os Senhores Magistrados da Turma de Uniformização de Jurisprudência das Turmas Recursais, **ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO** – Relator Originário, **SANDRA REVES VASQUES TONUSSI** – Relatora Designada, **JOÃO LUÍS FISCHER DIAS** – Vogal, **ASIEL HENRIQUE DE SOUSA** – Vogal, **ARNALDO CORRÊA SILVA** – Vogal, **CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO** – Vogal, **LUÍS GUSTAVO BARBOSA DE OLIVEIRA**, Vogal, **FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA** – Vogal e Des. **ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS** – Vogal, sob a presidência do Desembargador **ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS**, por **MAIORIA**, conhecer o incidente de uniformização, e, também, por **MAIORIA**, uniformizar o entendimento, de que “*Na promessa de compra e venda de imóvel na planta, só vincula o consumidor à obrigação de pagar a comissão de corretagem, o ato negocial concernente à manifestação de vontade que a estabeleça com clareza ou que contemple no preço esse encargo*”.

Brasília (DF), 22 de junho de 2015.

SANDRA REVES VASQUES TONUSSI

Relatora Designada



RELATÓRIO

**O Senhor Juiz ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO – RELATOR
ORIGINÁRIO**

Vistos etc.

Cuidam os presentes autos de incidente de uniformização de jurisprudência proposto por FLEURY PARTICIPAÇÕES S/A, onde figura como suscitada a 1ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL, tendo como parte interessada MARLON SILVEIRA DA SILVA.

Alega, em apertada síntese, que o autor, Sr. Marlon ajuizou ação de repetição de indébito pleiteando a restituição, em dobro, do valor pago a título de comissão de corretagem, em favor de FLEURY PARTICIPAÇÕES S/A, sendo que a v. sentença condenou a requerida a pagar a quantia de R\$ 4.182,30 (quatro mil cento e oitenta e dois reais trinta centavos), na forma dobrada, totalizando o valor de R\$ 8.364,60 (oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos), atualizada monetariamente desde a data do respectivo pagamento, acrescida de juros legais desde a citação.

Aduz em sede recursal que a cobrança da comissão de corretagem é devida, sendo que existem divergências de interpretação do direito material, conforme se verifica dos acórdãos das Turmas Recursais indicando os pontos de semelhança e as divergências existentes, e as conclusões opostas entre os acórdãos de fls. 47/49 e 50/57, tendo como paradigma o acórdão de fls. 58/62.

Formula os seguintes pedidos:

1 - o sobrerestamento do processo ACJ 2014071017302-9, até o julgamento do presente incidente de uniformização de jurisprudência, e,



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS RECURSAIS

TJDFT

UNJ 7-173029

Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

2 - que essa Turma de Uniformização pacifique o entendimento das Turmas Recursais no tocante à interpretação da lei sobre questão de direito material, especificamente quanto à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de unidade imóvel.

A petição inicial coligiu os documentos de fls. 12/64.

À fl. 68, foi certificado que a parte interessada, tendo sido intimada não apresentou manifestação.

O pedido foi recebido por decisão de fl. 69, oportunidade em que foi deferido o sobrerestamento do feito principal e admitido o processamento do pedido de uniformização.

O despacho de fl. 73 determinou a oitiva do Ministério Público.

O MP apresentou manifestação de fl. 74, tendo asseverado que a lide versa sobre interesses meramente patrimoniais, razão pela qual não se justifica a intervenção do Ministério Público.

O MM. Juiz Relator decidiu a fl. 76 pelo encaminhamento do feito para sessão de Uniformização de Jurisprudência, para fins de redistribuição.

O Juiz Relator proferiu decisão de fl. 79, determinando a elaboração de voto e, por consequência, em após o pedido de dia em pauta para julgamento, sendo designado o dia 22/06/2015 para a realização da sessão.

Este o breve relatório.

VOTOS

O Senhor Juiz ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO – RELATOR ORIGINÁRIO

PRELIMINAR

I. DA ADMISSIBILIDADE



Pretende a suscitante que a Turma de Uniformização reconheça a divergência entre as Turmas Recursais sobre a interpretação da legislação atinente à matéria objeto dos autos, a fim de unificar a tese jurídica aplicável a espécie.

Dispõe o § 1º do artigo 50 do Regimento Interno das Turmas Recursais dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Distrito Federal, que "compete à Turma de Uniformização julgar pedido fundado em divergência entre as Turmas Recursais de interpretação de lei sobre questão de direito material". Portanto, entendo que, no presente caso, o pedido de uniformização de jurisprudência versa sobre a interpretação de direito material, conforme se verifica da divergência apontada.

O contrato de corretagem é regulado pelo Código Civil (arts. 722 a 729) e pela Lei n. 6.530/1978 (que dispõe sobre a regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências). No plano doutrinário, entende-se por contrato de corretagem aquele em que uma pessoa se obriga a obter para seu cliente um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Destaco que a interpretação de direito material, no presente incidente de uniformização, ocorre nos seguintes temas e respectivos dispositivos legais de regência, não obstante o exame de outras normas correlatas:

- a) nulidade de cláusulas contratuais abusivas que transferem indevidamente o ônus do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor (artigos 37, § 1º, 39, I e IV e § 1º, III, e 51, todos do Código de Defesa do Consumidor);
- b) abusividade da prática de venda casada (art. 39, I, do CDC);
- c) desvirtuamento da natureza jurídica do contrato de corretagem (artigos 722 a 729 do Código Civil);
- d) sonegação fiscal quanto ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, ao Imposto de Renda – IR e à contribuição previdenciária devida ao



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Instituto Nacional do Seguro Social – INPP (Lei 8.137/1990, Lei Complementar 116/2003, Lei 7.713/88 e Lei 8.213/91);

e) Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional e Lei Distrital 3.830/2006).

Assim, tratando a uniformização de jurisprudência sobre a interpretação de dispositivos legais de direito material, deduzo satisfeito o requisito do art. 14 da Lei 10.259/2001, sendo que considero presentes os demais pressupostos específicos disciplinados no artigo 51, do Regimento Interno das Turmas Recursais do Distrito Federal, com a redação que lhe foi dada pela Emenda Regimental nº 1/2014, de 10.11.2014.

Por fim, concluo presentes as condições da ação, ou seja, a parte é legítima e tem interesse jurídico e o pedido é juridicamente possível. Assevero que inúmeras foram as tentativas de uniformização jurisprudencial sobre esse tema. Entretanto, todas rechaçadas pela falta de certidão de publicação do acórdão ou pelo fato de terem sido propostas após o julgamento do recurso inominado.

Pelos motivos elencados, voto no sentido da admissão do pedido de uniformização.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

Eminentes Pares, consulto quanto à necessidade de se reproduzir a votação que fizemos no incidente anterior acerca da admissibilidade ou não desse incidente.

No anterior, foi admitido por maioria, vencidos os Juízes Flávio Fernando Almeida da Fonseca e Luís Gustavo Barbosa de Oliveira.

A Senhora Juíza SANDRA REVES VASQUES TONUSSI – RELATORA DESIGNADA



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Senhor Presidente, eu gostaria de me manifestar.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

Então, reproduziremos os mesmos votos da UNJ 1-888647.

Com relação à admissibilidade desse pedido de uniformização, deverão ser reproduzidos todos os votos anteriores, menos o da Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi, que ainda não votou sobre a admissibilidade.

A Senhora Juíza SANDRA REVES VASQUES TONUSSI – RELATORA DESIGNADA

Senhor Presidente, é natural a evolução da jurisprudência no decurso do tempo, mas, diante de um mesmo órgão jurisdicional e de uma mesma questão jurídica, a disparidade das decisões nos leva ao que dizia Miguel Reale, quando discorria, na exposição de motivos, sobre a operabilidade do Código Civil de 2002: ao assombro das partes. A instabilidade da jurisprudência causa dano à credibilidade do Judiciário e à segurança jurídica.

Não obstante isso — esse é o meu reconhecimento da importância desta Turma de Uniformização —, entendo que, não exatamente o tema, mas, neste específico processo, quer se analise a questão diante das cláusulas contratuais, quer se analise a questão diante do fato de o consumidor se apresentar no *stand* de vendas e de, diante disso, haver alguma fragilidade na transmissão do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, entendo que isso seria matéria de fato da forma como foi colocada nas decisões trazidas até o momento e a que tive acesso.

Não houve, ainda, por exemplo, uma indagação sobre a viabilidade da aplicação do art. 724 do Código Civil em contratos de compra e venda de imóveis em construção e a transferência da comissão respectiva ao consumidor. Não vi essa questão sendo trazida, a interpretação dessa norma e de sua viabilidade jurídica frente a uma



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

relação de consumo. O que se trouxe até aqui, no meu modesto entendimento, com as mais respeitosas vêrias aos eminentes Pares que entendem de forma diversa, foram questões de fato que inviabilizam a uniformização de jurisprudência.

Então, nesta preliminar, voto pela inadmissibilidade do incidente.

MÉRITO

O Senhor Juiz ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO – RELATOR ORIGINÁRIO

A suscitante, em razão de entendimentos divergentes entre decisões das Turmas Recursais sobre questão de direito material, entendeu por instrumentalizar o presente incidente de uniformização de jurisprudência.

Como foram indicados na peça inicial vários julgados de cada uma das Turmas Recursais, transcrevo, a seguir, apenas o acórdão da 1^a Turma recursal juntado às fls. 47/49 e fls. 58/62, e o da 2^a Turma Recursal de fls. 50/57, respectivamente, *in verbis*:

"(Acórdão n.817308, 20130710423626ACJ, Relator: LUIS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 02/09/2014, Publicado no DJE: 15/09/2014. Pág.: 333).

JUIZADO ESPECIAL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. ENTREGA DE RECIBO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DO CONSUMIDOR DE OBTER INFORMAÇÕES CLARAS E PRECISAS.

Nos termos do art. 722 e seguintes do Código Civil, a comissão de corretagem é a remuneração paga ao corretor pela obtenção ou mediação de negócios.

Embora o vendedor seja o principal beneficiado pela captação de clientes, os contratantes podem acordar que a remuneração do corretor seja suportada pelo comprador. Há não só previsão legal para tanto, como deverá o Juiz considerar a natureza do negócio e o costume local, quando a obrigação não estiver prevista em lei ou no contrato (art. 724, CC). Trata-se de direito



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

TJDFT

TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS RECURSAIS

UNJ 7-173029

Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

puramente disponível, sobre o qual as partes podem dispor livremente.

Não se pode negar o benefício recebido pelo comprador, a quem é apresentada a descrição do imóvel, suas características, vantagens e desvantagens tanto econômicas, como estruturais, fazendo sua aproximação com a Incorporadora, papel típico do corretor de imóveis.

No caso em análise, a compradora do imóvel sustentou que pagou a título de entrada um valor que posteriormente lhe foi debitado com sendo comissão de corretagem. No entanto, o recibo de corretagem (fl. 25) e a proposta de compra com recibo de sinal (fl. 24), assinados na mesma data pela consumidora, com menção expressa da destinação do pagamento, não deixam dúvidas de que foi devidamente informada e concordou em arcar com a remuneração do corretor.

Não havendo dúvidas acerca dos valores a serem pagos pelo consumidor, não há que se falar em cobrança indevida, tampouco em ofensa ao direito de receber informações claras e precisas (art. 6º, III do CDC).

A simples realização de dois negócios (corretagem e compra e venda de imóvel) em um único momento não caracteriza venda casada. Para que se configure a prática abusiva prevista no art. 39, I, do CDC é necessário comprovar que o fornecedor condicionou a aquisição de um produto ou serviço à compra de outro, o que não ocorreu na situação em exame.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Decisão proferida na forma do art. 46 da Lei 9.099/95, servindo a ementa como acórdão.

Condeno a recorrente nas custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10 % (dez por cento) do valor da causa, contudo suspendo o seu pagamento na forma do art. 12 da Lei Nº 1.060/50.

A C Ó R D Ã O

*Acordam os Senhores Juizes da 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Relator, FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA - Vogal, LEANDRO BORGES DE FIGUEIREDO - Vogal, sob a Presidência do Senhor Juiz LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, em proferir a seguinte decisão: **CONHECIDO. IMPROVIDO. UNÂNIME**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.*

Brasília (DF), 2 de setembro de 2014



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Documento Assinado Digitalmente

05/09/2014 - 18:35

Juiz LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA Relator"

"(Acórdão n.702947, 20120111961020ACJ, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 23/07/2013, Publicado no DJE: 19/08/2013. Pág.: 297).

JUIZADO ESPECIAL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DIREITO DISPONÍVEL. ENTREGA DE RECIBO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DO CONSUMIDOR DE OBTER INFORMAÇÕES CLARAS E PRECISAS.

1. Nos termos do art. 722 e seguintes do Código Civil, a comissão de corretagem é a remuneração paga ao corretor pela obtenção ou mediação de negócios. Via de regra, cabe ao comitente o seu pagamento.

2. Não há forma prescrita em lei para o contrato de corretagem, logo admite forma escrita ou verbal. Neste passo, no que concerne aos seus efeitos, é admissível as partes convencionarem a quem caberá o pagamento da comissão.

3. Embora a Incorporadora, vendedora do imóvel, seja a principal beneficiada pela captação de clientes, os contratantes podem acordar que a remuneração do corretor seja suportada pelo comprador. Há não só previsão legal, como deverá o Juiz considerar a natureza do negócio e o costume local, quando a obrigação não estiver prevista em lei ou no contrato (art. 724, CC). Trata-se de direito puramente disponível, sobre o qual as partes podem dispor livremente.

4. Não se pode negar o benefício recebido pelo comprador, a quem é apresentada a descrição do imóvel, suas características, vantagens e desvantagens tanto econômicas, como estruturais, fazendo sua aproximação com a Incorporadora, papel típico do corretor de imóveis.

5. É costume a venda de imóveis na planta ou novos nos stands montados pelas Incorporadoras, onde atuam os corretores contratados pela empresa. De igual modo, que a corretagem seja paga pelo comprador.

6. No caso em análise, os compradores do imóvel sustentaram que não tiveram prévia ciência da cobrança da taxa de corretagem. No entanto, a entrega do recibo de pagamento de fl. 37, sem qualquer ressalva, não deixa dúvidas de que foram devidamente informados e concordaram em arcar com a remuneração do corretor.



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

7. Não havendo dúvidas acerca dos valores a serem pagos pelo consumidor, não há que se falar em cobrança indevida, tampouco em ofensa ao direito de receber informações claras e precisas (art. 6º, III do CDC).

8. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

9. Decisão proferida na forma do art. 46 da Lei 9.099/95, servindo a ementa como acórdão.

10. Condeno os recorrentes no pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$ 1.000,00 (mil reais).

R E L A T Ó R I O

Trata-se de recurso interposto por TARCÍSIO LOPES DE SOUZA SEGUNDO e CARLA BETÂNIA LOPES DA SILVA contra a r. sentença que julgou improcedente o pedido de devolução de taxa de corretagem cobrada pelas empresas SOCIEDADE INCORPORADORA DUETTO LTDA. e ANTARES ENGENHARIA LTDA.

Os recorrentes alegaram que não houve a efetiva prestação do serviço de corretagem, mas uma mera atuação dos prepostos das réis. Aduziram que foram ao stand de vendas das incorporadoras, adquiriram o imóvel do vendedor que lá estava e não foram informados sobre a comissão do corretor.

Juntaram acórdãos das Turmas Recursais do DF.

Ao final, requereram a devolução em dobro da importância paga a título de remuneração do corretor, haja vista que os recorridos agiram com má-fé, bem como o pagamento de honorários advocatícios, conforme previsão contida na cláusula 12.5 da promessa de compra e venda.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 207/213 e 215/243.

V O T O S

O Senhor Juiz LUÍS GUSTAVO BARBOSA DE OLIVEIRA – Relator:

A súmula do julgamento servirá como acórdão, de conformidade com o que dispõe o art. 46 da Lei nº 9.099/95.

O Senhor Juiz FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA – Vogal:

Vossas Excelências já conhecem o meu entendimento em relação a esse ponto. Estou em dúvida porque o valor da venda no pré-contrato foi R\$ 381.865,00 (trezentos e oitenta e



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais) e esse pré-contrato foi firmado em 30/11/10. Na defesa, vejo que eles falam que foi incluído, no preço de venda, o valor da corretagem. Não consegui entender se o valor da corretagem está dentro desse valor ou se foi pago a mais.

Então, peço vista para melhor analisar esses desdobramentos dos pagamentos.

A Senhora Juíza DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA – Vogal:

Verifico, no recibo juntado às fls. 37, que há expressa indicação da natureza do pagamento realizado. Trata-se de prestação de serviço de corretagem. O nome do corretor está devidamente indicado e está também especificado o número do seu registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Para afastar qualquer dúvida quanto à plena ciência dos autores quanto à natureza da prestação da obrigação pecuniária a que adimpliam, o recibo está também assinado pela segunda autora, Carla Betânia Lopes da Silva.

Com esses elementos, acompanho o eminente Relator.

D E C I S Ã O P A R C I A L

Recurso conhecido. Improvido pelo Relator. Pediu vista o 1.º Vogal. A 2.ª Vogal acompanha o Relator.

O Senhor Juiz FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA – Vogal

O valor pago pelo consumidor não ultrapassou o valor do imóvel previamente negociado, conforme se depreende da análise do documento de fls. 39 e 111. Logo, a taxa de corretagem paga pelo consumidor encontra-se no preço total negociado, inexistindo, por conseguinte, acréscimo no valor do bem. O fato de o consumidor pagar o corretor, tendo este valor sido abatido no preço total do imóvel, não lhe causou prejuízo; assim, inexiste transferência da responsabilidade pelo pagamento do corretor, permanecendo a mesma na esfera do vendedor.

Com essas razões, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo a sentença tal como proferida.

D E C I S Ã O

Recurso conhecido. Negou-se provimento. Unânime."

*"(Acórdão n.819759, 20130710421983ACJ, Relator:
LIZANDRO GARCIA GOMES FILHO, 2ª Turma Recursal dos*



Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 16/09/2014, Publicado no DJE: 18/09/2014. Pág.: 271).

CONSUMIDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR DE SERVIÇO QUE ELE NÃO CONTRATOU. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO NÃO ASSUMIDA PELO COMPRADOR. INFORMAÇÃO INADEQUADA. DIREITO DE INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR DE FORMA CLARA E PRECISA. ÔNUS DO VENDEDOR. COBRANÇA INDEVIDA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ENGANO JUSTIFICÁVEL. DEVOLUÇÃO NA FORMA DOBRADA. RECURSO CONHECIDO E PROVÍDIO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Nos termos do art. 6º, inciso III e art. 31, ambos do CDC, ao consumidor assiste o direito de ser informado de forma clara e precisa. Não restou demonstrado nos autos que o consumidor tenha sido esclarecido sobre este ônus ou sequer tenha anuído com este pagamento, pois o documento Declaração – Venda Parcela (fl.27), o qual faz alusão à comissão de corretagem, não foi devidamente transcrito para o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls.09/23) e não permitem que as obrigações neles entabuladas foram devidamente esclarecidas para o consumidor, pois não expressam de maneira clara, precisa e destacada a transferência do ônus ao consumidor de pagar os valores da intermediação.

2. Nos contratos de adesão, em que o consumidor não tem a liberdade de discutir as cláusulas impostas, é obrigação do fornecedor, em face do dever de lealdade, prestar informação clara e adequada, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva que rege as relações de consumo.

3. O simples preenchimento de um recibo nesses termos não comprova que o consumidor tenha recebido as devidas orientações a esse respeito.

4. A responsabilidade legal pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços do corretor, no caso, a empresa construtora/ incorporadora, pois foi ela quem se beneficiou dos serviços prestados.

5. A tentativa de transferir o ônus do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor deve ser declarada abusiva, a fim de garantir os princípios da boa-fé objetiva e da informação adequada, nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

6. Tratando-se de aquisição de imóvel em construção diretamente da construtora, é abusiva a cláusula que transfere



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

ao adquirente o ônus do pagamento de comissão de corretagem.

7. *Indevida a cobrança decorrente de serviço de corretagem que não foi contratado pelo apelante/autor, impende o dever de ressarcir o consumidor. A ausência de previsão contratual, bem como a ausência de engano justificado da recorrida corroboram na devolução do valor em dobro, fato que incide nas regras do parágrafo único do Art. 42 do CDC.*

8. *Recurso conhecido e provido. Para condenar o recorrido à restituir, em dobro, o valor que se dá em R\$21.946,44 (vinte e um mil, novecentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro centavos) pago pelo requerente a título de comissão de corretagem.*

9. *Sem condenação ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios à míngua de recorrente vencido.*

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso inominado interposto pelo autor, CRISTIANO MENDES RIBEIRO, contra a sentença de fl. 100 que julgou improcedente o pedido autoral de restituição em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Na origem, o autor entabulou contrato de compra e venda de um apartamento e afirma que, no ato da assinatura do contrato, foi-lhe imputado o pagamento da comissão de corretagem, sendo que tal obrigação não foi devidamente esclarecida.

Pugnam pela abusividade na cobrança e pleiteia a devolução do valor pago na forma dobrada, em face da falta de informações a respeito de sua responsabilização por um ônus que não lhes pertence.

Inconformado com a improcedência do pedido apela o autor, requerendo o provimento do recurso para que seja reformada a sentença e julgado procedentes os pedidos iniciais.

Preparo acostado às fls. 111/114.

O recorrido não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Juiz LIZANDRO GARCIA GOMES FILHO - Relator

Conheço do recurso, uma vez que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Não há questões preliminares a serem apreciadas. Passo à análise do mérito.



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Da análise dos autos verifica-se que a r. sentença merece ser reformada.

O julgador a quo entendeu que o autor havia sido esclarecido sobre o ônus de arcar com a comissão de corretagem quando da assinatura do recibo (fl.26), bem como o pagamento da comissão de corretagem foi efetuado diretamente para a empresa que prestou os serviços de intermediação, não havendo que se falar em desconhecimento do encargo.

Em que pese à fundamentação do juízo a quo, o simples recibo de pagamento de comissão de corretagem acostado é documento meramente formal e insuficiente para atender ao princípio da informação adequada.

Verifica-se então que a r. sentença que julgou improcedente o pedido autoral deve ser reformada, uma vez que não há comprovação nos autos de que apelante/autor efetivamente contratou os serviços de corretagem, pois não há previsão de cláusula contratual que transfira o encargo do pagamento da comissão de corretagem ao autor/apelante.

Impende registrar, de início, que a relação travada entre as partes subsume-se às regras do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que figura das Requeridas na condição de fornecedora de produto e os Autores, na qualidade de adquirente e, portanto, consumidores, a teor do que dispõem os artigos 2º e 3º da Lei 8.078/1990.

Uma vez fixadas às normas e princípios que regulam o caso concreto, a pretensão do recorrente deve ser amparada com base no princípio da boa-fé, art. 4º, III, e art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, e no princípio da informação adequada, art. 6º, III, também do Código de Defesa do Consumidor.

O contrato de corretagem é regulado pelo Código Civil, artigos 722 a 729, e pela Lei nº 6.530/1978, cujas disposições deverão ser aplicadas em conformidade/complementariedade com o microssistema jurídico de proteção ao consumidor instituído pelo Código de Defesa do Consumidor.

A simples transposição da solução civilista para as hipóteses de processos que envolvem as relações de consumo não é adequada, uma vez que são decorrentes de pressupostos absolutamente distintos. Cuidando-se de subsistemas jurídicos diferentes.

Assim, a responsabilidade legal pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços do corretor, no caso, a recorrida, pois foi ela quem se beneficiou dos serviços prestados. Transferir esse ônus ao consumidor viola os termos da lei, porque não contratou o corretor e nenhum serviço lhes foi prestado.



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Na atual conjuntura, tornou-se praxe de mercado que as empresas construtoras/incorporadoras utilizem dos serviços de terceiros para divulgar e facilitar a venda de seus empreendimentos, mas repassam os encargos para o consumidor. Essa prática já se tornou frequente no mercado imobiliário, mesmo para aquele consumidor que se dirige espontaneamente ao stand de vendas da construtora/incorporadora.

Frisa-se que o consumidor não aufera qualquer proveito com a suposta intermediação empreendida pelo corretor, pois a aquisição é pactuada diretamente com a construtora. O consumidor, na verdade, dirige-se para o stand de vendas e acredita estar negociando com a própria construtora alienante e não com um terceiro/corretor. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta. Até porque o consumidor não procurou o serviço de corretagem para adquirir um imóvel, bem como não teve a liberalidade para contratar um intermediador de sua preferência.

Nesse contexto, trazendo para o caso concreto, a responsabilidade legal pelo pagamento da comissão de corretagem é de quem contrata os serviços do corretor, no caso, a empresa construtora/ incorporadora, pois foi ela quem se beneficiou dos serviços prestados. Assim, o ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação, não podendo ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

Ressalta-se, ainda, que o documento Declaração – Venda Parcela (fl.27), o qual faz alusão à comissão de corretagem, não foi devidamente transscrito para o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls.09/23) e não permitem que as obrigações neles entabuladas foram devidamente esclarecidas para o consumidor, pois não expressam de maneira clara, precisa e destacada a transferência do ônus ao consumidor de pagar os valores da intermediação. Tal disposição contratual, transferindo um ônus que, inicialmente, deveria ser do alienante, já que é um artifício utilizado para facilitar a venda de seu empreendimento, deve ser escrita de maneira clara e destacada para que o consumidor seja devidamente esclarecido sobre suas obrigações.

Insta salientar que nos contratos de adesão, em que o consumidor não tem a liberdade de discutir as cláusulas impostas, é obrigação do fornecedor, em face do dever de



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

lealdade, prestar informação clara e adequada, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva que rege as relações de consumo. É direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre o preço do produto ou do serviço.

Os custos do negócio a serem transferidos ao consumidor devem estar contidos no preço que ele deve pagar pela aquisição do produto ou serviço, não se admitindo transferir ao consumidor as despesas por serviços que ele não contratou, não recebeu não se beneficiou, e que o fornecedor optou por não incluí-las no preço de seu produto ou serviço.

Notadamente se verifica que o consumidor não foi devidamente esclarecido, porquanto os valores lançados não são claros e não condizem com o valor efetivamente pago.

Assim, não se pode afirmar que a transferência deste ônus foi livremente pactuada entre as partes, porquanto o contrato de compra e venda de imóvel direto das incorporadoras/construtoras são sempre de adesão e não permitem maiores negociações. O preenchimento de um recibo nesses termos não comprova que o consumidor tenha recebido as devidas orientações a esse respeito.

Nesse contexto, indevida a cobrança decorrente de serviço de corretagem que não foi contratado pelo apelante/autor, impende o dever de ressarcir o consumidor. A ausência de previsão contratual, bem como a ausência de engano justificado da recorrida corroboram na devolução do valor em dobro, fato que incide nas regras do parágrafo único do Art. 42 do CDC.

Assim, conheço do recurso interposto e dou-lhe provimento para julgar procedente o pedido de repetição do indébito na forma dobrada, nos termos do art. 269, inciso I, do CPC. Condeno a requerida, ora apelada, a restituir ao autor a quantia dobrada, de R\$21.946,44 (vinte e um mil, novecentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro centavos), corrigidos monetariamente desde a data do desembolso e juros de mora de 1% desde a citação.

Recurso conhecido e provido. Sem condenação ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios à míngua de recorrente vencido.

É como voto.

O Senhor Juiz VITOR FELTRIM BARBOSA - Vogal

Com o Relator.

O Senhor Juiz FLÁVIO AUGUSTO MARTINS LEITE - Vogal



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Com a Turma.

D E C I S Ã O

CONHECIDO. RECURSO PROVIDO. UNÂNIME.”

A suscitante alega, em apertada síntese, que o autor, Sr. Marlon ajuizou ação de repetição de indébito pleiteando a restituição, em dobro, do valor pago a título de comissão de corretagem, em favor de FLEURY PARTICIPAÇÕES S/A, sendo que a v. sentença condenou a requerida, ora suscitante, a pagar a quantia de R\$ 4.182,30 (quatro mil cento e oitenta e dois reais trinta centavos), na forma dobrada, totalizando o valor de R\$ 8.364,60 (oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos), atualizada monetariamente desde a data do respectivo pagamento, acrescida de juros legais desde a citação.

Aduz em sede recursal que a cobrança da comissão de corretagem é devida, sendo que existem divergências de interpretação do direito material, conforme se verifica dos acórdãos das Turmas Recursais indicando os pontos de semelhança e as divergências existentes, e as conclusões opostas entre os acórdãos de fls. 47/49 e 50/57, tendo como paradigma o acórdão de fls. 58/62.

Desta forma, entendo que a interpretação mais adequada do direito material aplicável à espécie encontra-se nos acórdãos paradigmáticos emanados da 2^a e 3^a Turmas Recursais, isto porque, como membro titular da Egrégia 3^a Turma Recursal, com efetivo exercício desde o mês de fevereiro de 2015, desde a primeira sessão que participei, temos julgado recursos sobre comissão de corretagem, especificamente no que diz respeito ao tema de quem deve arcar com o pagamento de referida comissão quando o imóvel é adquirido diretamente junto à construtora/incorporadora.

Estudando o tema com mais afinco, formei entendimento suficiente para conhecer o problema de forma a inferir que o consumidor é induzido ao erro e não é informado sobre quem deva pagar a referida comissão de corretagem. A prática demonstra que aquilo que se tem intitulado de serviços de corretagem são, na verdade, serviços de promoção de venda contratados pelo empreendedor e em seu benefício, com



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

a transferência do custo ao consumidor. Assim, a corretora atua como mero preposto da construtora. Diante disso, vê-se que a construtora e a corretora atuam em nítida relação de parceria.

Nesses termos, a contratação da corretora pelo consumidor foi efetuada por meio de contrato de adesão, sendo condição para a realização do negócio jurídico com a construtora. Ao comprador não é dada a opção de contratar ou não os serviços de corretagem. A eventual recusa em efetuar o pagamento implicaria a não aquisição do imóvel.

Tratando-se de contrato de adesão, são nulas de pleno direito as estipulações que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas e que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Assim sendo, diante dessa constatação e com suporte em diversos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais, resolvi trabalhar a matéria das negociações imobiliárias, especificamente enfocando o tema de quem deve arcar com o pagamento da comissão de corretagem.

Observa-se que a transferência do encargo ao consumidor da comissão de corretagem somente é possível quando comprovado que ele participou da escolha do corretor, bem como concordou em pagar a remuneração de forma livre e espontânea, o que não se verifica nos contratos de adesão.

Ademais, o fato de o consumidor haver sido cientificado do pagamento referente à corretagem não afasta a abusividade da cláusula, pois nos contratos de adesão não lhe é dado discutir seus termos e empreender modificações. E não há comprovação de que os serviços de corretagem foram efetivamente ofertados aos consumidores e que houve trabalho de aproximação das partes e captação dos clientes.

A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança do consumidor, nos termos do art. 31, caput, do Código de Defesa do Consumidor.

O dever de informar, em última análise, decorre do próprio princípio da boa-fé objetiva. A noção de boa-fé objetiva significa que o contratante não pode considerar somente seus interesses egoísticos, mas também deve levar em consideração os interesses do outro. As partes devem agir com respeito e lealdade, respeitando às expectativas geradas no outro contratante.

Ressalto que as construtoras, estas, apesar de disporem de um grande corpo administrativo, jurídico e técnico voltado para o seu ramo de atividade, lançam mão de profissionais autônomos ou empresas especializadas que ficam encarregadas da implantação e da viabilização do empreendimento, no caso, as incorporadoras, podendo, inclusive, fazerem parte do mesmo grupo econômico, cujo conceito se encontra no parágrafo único, do artigo 28, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, “verbis”:

“Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Ainda, sobre a atuação da construtora é certo que esta cuida da construção, a incorporadora cuida da implantação e viabilização do empreendimento e a imobiliária ou profissionais autônomos são responsáveis pela comercialização e administração das unidades construídas, restando claro que estas instituições não aparecem no empreendimento por obra do acaso, mas, sim, por meio de contrato celebrado entre as partes para o desenvolvimento de suas atividades específicas.

Ora, o contrato de corretagem é regulado pelo Código Civil (arts. 722 a 729) e pela Lei n. 6.530/1978 (que dispõe sobre a regulamentação da profissão de



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências). No plano doutrinário, entende-se por contrato de corretagem aquele em que uma pessoa se obriga a obter para seu cliente um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. O corretor imobiliário é o profissional que corre de interessado a interessado. A relação jurídica da corretagem se estabelece entre dois sujeitos de direito, de um lado o profissional denominado corretor e, de outro lado, a pessoa (física ou jurídica) que contratou os serviços de corretagem e deles se beneficia.

A observação da atividade desenvolvida no mercado imobiliário confirma que o comprador (consumidor) não tem qualquer vínculo obrigacional com o corretor, pois este não foi contratado pelo adquirente (consumidor) do imóvel para prestar-lhe qualquer tipo de serviço. Dessa forma, a comissão de corretagem é ônus de quem contratou os serviços do intermediador.

Ademais, o fornecedor não pode transferir tal encargo ao consumidor, se optou por não incluir esse custo no preço cobrado. O art. 490 do Código Civil dispõe que ao comprador incumbirá, salvo disposição em contrário, as despesas de escritura e registro. Portanto, no caso de compra e venda de imóvel no mercado de consumo, não há obrigação legal do comprador (consumidor) de pagar nada além do preço do imóvel e das despesas de escritura e registro do imóvel.

Nesse sentido, o contrato que transfere ao consumidor a obrigação do pagamento de comissão de corretagem é nulo de pleno direito em virtude da manifesta abusividade, sobretudo quando o fornecedor livremente optou por não embutir o referido valor no preço do imóvel. Os custos do negócio somente podem ser transferidos ao consumidor se estiverem contidos no preço do imóvel. Inválido o repasse ao consumidor de qualquer valor, independentemente do motivo, que o fornecedor optou por não incluí-lo no preço, ou de eventuais despesas por serviços que não contratou, não recebeu e não se beneficiou.

Neste diapasão, passo ao exame dos aspectos inerentes a vontade do consumidor, sem os quais, a transação imobiliária não prosperaria. É cediço que o



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

comprador, via de regra, sempre se dirige ao local onde o empreendimento está sendo comercializado/lançado ou vai ao encontro dos “Stands” de venda do local da obra, sendo notório que em tais locais é possível o fechamento de negócio referente a imóvel ainda na planta.

Os vendedores que se apresentam nos “Stands” são os corretores de imóveis, podendo fazer às vezes de autônomos, ou contratados pela imobiliária responsável pela comercialização e administração das unidades construídas, porém, não há como se fazer essa distinção técnica e é, justamente neste momento, que se aplica à espécie a teoria da aparência, isto porque, na ótica do consumidor, este não lidou com um verdadeiro corretor de imóveis, que é aquele profissional autônomo que faz a intermediação em negócios imobiliários. Na verdade, ele procurou a própria construtora alienante para com ela negociar diretamente, sendo atendido por alguém que se apresenta como preposto, e não como terceiro, inclusive vestido a caráter com a camiseta da construtora/incorporadora.

Não se pode desconhecer a realidade do mercado, os modos de atuação de algumas construtoras ou incorporadoras, que utilizam técnicas agressivas de marketing e impõem as condições do negócio em prejuízo do consumidor. Afirma-se que mesmo havendo plena informação do fornecedor sobre o pagamento de comissão de corretagem, ainda assim a prática abusiva está configurada, pois mais uma vez a posição de dominação do fornecedor impossibilita qualquer margem de negociação, ou seja, o imóvel somente é vendido se o consumidor pagar a comissão de corretagem. Na realidade do mercado, a recusa do consumidor em pagar a comissão de corretagem resulta simplesmente na frustração da venda do imóvel anunciado.

Cabe destacar também o princípio da vulnerabilidade, que é elemento estruturante do sistema de proteção do consumidor. A vulnerabilidade do consumidor decorre de presunção legal absoluta e fundamenta a proteção especial destinada pelo microssistema ao sujeito mais fraco da relação jurídica de consumo. O reconhecimento da vulnerabilidade é decorrência do princípio da igualdade, porquanto um



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

sujeito de direito somente pode ser considerado igual ao outro sujeito de direito se não há relação de dominação ou sujeição entre ambos. Dessa maneira, a desigualdade de forças entre o fornecedor e o consumidor é que recomenda a admissão do princípio da vulnerabilidade para exatamente realizar a isonomia.

Diante dessa constatação, entendo que a cláusula que impõe a transferência, ao consumidor, do pagamento da comissão de corretagem ao profissional contratado pela construtora é abusiva, pois os benefícios da suposta "intermediação" são auferidos exclusivamente pela construtora, como forma de dinamizar a sua atividade empresarial e diminuir custos com a venda das unidades imobiliárias, maximizando seu lucro. Assim, a cobrança da comissão de corretagem ao consumidor contraria a boa-fé objetiva, esta prevista como ideia geral de abusividade de práticas nas relações de consumo, uma vez que o serviço em questão foi prestado em benefício exclusivo do vendedor (construtora ou incorporadora) e sob suas instruções.

O consumidor não é informado em momento algum que está lidando com "corretores", pois ele procura diretamente a construtora, não um intermediário. O corretor não age, nesta hipótese, como intermediário ou prestador autônomo de serviço, mas como verdadeiro preposto da construtora, de modo a facilitar a atividade empresarial desta.

Pode-se cotejar que os benefícios advindos dessa prática comercial não são repassados ao consumidor e interessam apenas aos "corretores" envolvidos e à construtora, que tem seu lucro incrementado. Nesse caso, o ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação, não podendo ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

Percebe-se que a terceirização da atividade de vendas reduz os custos da construtora, na medida em que se trata de atividade distinta daquela que compõe o núcleo de seu objeto social, que é a construção de imóveis. Sabe-se que a especialização incrementa a eficiência e se traduz em ganhos de escala, daí porque é



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

vantajoso às construtoras não efetuarem diretamente as vendas de imóveis, mas repassá-las aos especialistas do ramo, a quem cabe elaborar material publicitário, organizar as campanhas, atender aos potenciais interessados, tudo com um custo provavelmente menor do que o que a construtora teria para fazer o mesmo, por não ser especializada nisto.

É patente que o consumidor não teve sequer a liberdade de procurar um corretor de sua preferência, eis que buscou adquirir o imóvel diretamente perante a construtora, e foi esta que determinou que o contrato fosse feito por intermédio de um corretor por ela contratado.

Nesse caso, o ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação. Esse ônus não pode ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

Além disso, nos processos de minha relatoria, em nenhum deles, encontrei uma nota fiscal de prestação de serviço que tenha sido emitida pela construtora, incorporadora, imobiliária ou autônomo, relativamente à comissão cujo pagamento é imposto ao consumidor. Trata-se de documento de emissão obrigatória, isto porque, de acordo com item 10.05 da lista anexa à Lei Complementar Distrital nº 116, de 31.07.2033, que dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, "o agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis", estão sujeitos ao recolhimento do ISS.

É de bom alvitre salientar que o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, ajuizou Ação Civil Pública processo nº: 2012011199437-9 APC, cujo acórdão nº: 867517 da 6ª Turma Cível do TJDFT, considerou abusiva a cobrança de taxa de corretagem por parte da construtora/incorporadora, em desfavor do consumidor, o que permite a repetição do indébito, com efeito *ultra partes*, mas limitadamente ao grupo, categoria ou classe de lesados, nos termos do art. 103, II do CDC.



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Portanto, é certo que a transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem para o consumidor constitui violação à teoria da aparência, venda casada e clara sonegação fiscal, isto porque o consumidor é induzido a erro quanto à informação que deverá pagar o valor de corretagem, sendo que esse pagamento é suportado pelo consumidor, sem que lhe seja concedido o direito de aceitá-la e/ou negociá-la, tornando-a, assim, indevida, incidindo na hipótese o disposto nos art. 37, § 1º; 39, I e IV e § 1º, III, todos do CDC.

Mesmo que o consumidor tenha assinado qualquer documento se obrigando ao pagamento da comissão de corretagem, que não contratou, esta cláusula deve ser considerada nula de pleno direito, pois é abusiva, uma vez que coloca o consumidor em desvantagem excessiva, na forma do inciso IV, do artigo 51, do Código de Defesa do Consumidor, conforme lecionam os autores Claudia Lima Marques, Antonio Herman Benjamin e Bruno Miragem, "verbis":

"O C.D.C. não exige um ato reprovável do fornecedor; a cláusula pode ter sido aceita conscientemente pelo consumidor, mas se traz vantagem excessiva para o fornecedor, é abusiva, o resultado é contrário à ordem pública, contrário às novas normas de ordem pública de proteção do CDC, e a autonomia de vontade, não prevalecerá." (Comentários ao C.D.C., Ed. Rev. dos Tribunais, 2006., p. 693.).

Aliás, este é o entendimento amparado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, haja vista o seguinte julgado, "verbis":

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DE INCORPORADORA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PAGAMENTO IMPOSTO SEM NEGOCIAÇÃO ENTRE AS PARTES - ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO - ART. 42, DO CDC - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO (AResp 350052, Relator: Ministro SIDNEI BENETI; Data da Publicação: 08/08/2013)



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Por último, verifico que a devolução da quantia cobrada com base em cláusula contratual ou prática abusiva deve ser devolvida ao consumidor em dobro, conforme preceitua o parágrafo único, do artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, eis que não identifico a ocorrência de engano justificável no caso, mormente porque se trata de prática reiterada das incorporadoras.

III. DISPOSITIVO

Posto isso, conheço do incidente de uniformização para firmar o entendimento de que:

1. Tratando-se de aquisição de imóvel em construção diretamente da construtora, é abusiva a cláusula que transfere ao adquirente o ônus do pagamento de comissão de corretagem.

2. O ônus da contratação do corretor deve ser da alienante, que é quem escolheu o corretor, pactuou o preço do serviço e se beneficiou da intermediação. Esse ônus não pode ser repassado ao consumidor, que não firmou contrato com o corretor nem se beneficiou diretamente dos serviços deste.

3. Comprovado que o pagamento foi realizado e sendo a cobrança indevida, a devolução deve ser em dobro, conforme dispõe o artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor.

4. Quanto à necessidade de demonstração da má-fé do fornecedor para justificar a devolução em dobro, registro que a má-fé está caracterizada pela transferência de custos operacionais da fornecedora para o consumidor por meio de destaque de despesas que não podem ser repassadas ao consumidor e não revertem em bens ou serviços prestados em seu proveito.

É como voto.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Eminentes Pares, penso que também podemos reproduzir aqui as teses já expostas no julgamento do incidente anterior, UNJ 1-888647. Há quatro votos acompanhando o Relator e três votos divergentes.

A princípio, como todos já se manifestaram a respeito, concedo a palavra à Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi para votar quanto ao mérito.

O Senhor Juiz JOÃO LUÍS FISCHER DIAS – VOGAL

Senhor Presidente, peço a palavra.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

Pois não.

O Senhor Juiz JOÃO LUÍS FISCHER DIAS – VOGAL

Penso que devemos evitar, neste julgamento, chegar a um enunciado que não sirva para absolutamente nada. Dizer assim: vamos decidir conforme as provas dos autos — mas todo juiz tem de decidir conforme a prova dos autos; tem que analisar a prova — é óbvio; a questão é de fato — todo direito não existe sem fato.

Temos de tentar tirar um proveito, uma utilidade, dessa decisão.

É o apelo que faço aos Colegas.

A Senhora Juíza SANDRA REVES VASQUES TONUSSI – RELATORA DESIGNADA

Senhor Presidente, conforme já externado, na 1ª Turma Recursal temos admitido a transferência do encargo da comissão de corretagem ao consumidor



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

quando consta no contrato e o consumidor está devidamente informado. Quando isso não acontece, permitimos, inclusive, a devolução em dobro.

Portanto, não entendo que haja uma divergência importante, mas, diante da notícia que nos trouxe o Juiz Asiel Henrique de Sousa a respeito do precedente do Superior Tribunal de Justiça, penso que seria deselegante tentarmos uma uniformização quanto à devolução em dobro, se o STJ ainda se debruça sobre essa matéria.

Então, adiro ao enunciado do Juiz Asiel Henrique de Sousa, com essa argumentação.

O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

O enunciado do Juiz Asiel Henrique de Sousa é aquele que diz que, na promessa de compra e venda e na compra e venda de imóvel na planta, só vincula o consumidor à obrigação de pagar a comissão de corretagem o ato negocial em que...

Como é mesmo, Juiz Asiel Henrique de Sousa?

O Senhor Juiz ASIEL HENRIQUE DE SOUSA – VOGAL

Na promessa e na compra e venda de imóvel na planta, só vincula o consumidor à obrigação de pagar comissão de corretagem o ato negocial concernente à manifestação de vontade que a estabeleça com clareza ou que contemple no preço esse encargo.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

Eminentes Pares, colhidos os votos, posso apenas reproduzir e dizer que votaram, no caso, acompanhando o eminente Relator, que é o Dr. Robson Barbosa



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

de Azevedo, o Dr. João Luís Fischer Dias, o Dr. Arnaldo Corrêa Silva e o Dr. Carlos Alberto Martins Filho; e votaram com a divergência o Dr. Asiel Henrique de Sousa, a Dr.^a Sandra Reves Vasques Tonussi, o Dr. Flávio Fernando Almeida da Fonseca e o Dr. Luís Gustavo Barbosa de Oliveira.

Há uma peculiaridade: a primeira a votar, depois do Relator, é a Dr.^a Sandra Reves Vasques Tonussi. Então, S. Ex.^a é que abriria a divergência. Mas, Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi, se V. Ex.^a encampar a tese do Juiz Asiel Henrique de Sousa, inclusive o texto...

A Senhora Juíza SANDRA REVES VASQUES TONUSSI – RELATORA DESIGNADA

Sim, encampo, inclusive, o texto. Do contrário, traríamos uma nova divergência, e penso que é inadequado porque já lutamos para uniformizar esse entendimento. De toda sorte, é claro que todos estão renunciando um pouco os seus posicionamentos pessoais.

Portanto, vou aderir.

O Senhor Juiz JOÃO LUÍS FISCHER DIAS – VOGAL

Senhor Presidente, salvo melhor juízo, penso que esse enunciado, da forma como foi posto pelo Juiz Asiel Henrique de Sousa, autoriza que as coisas continuem do jeito que estão atualmente, porque cada um lê o contrato de uma forma, e as decisões são diametralmente opostas. Portanto, vou votar conforme a análise que faço dos fatos, e os fatos são os mesmos, não mudam, mas as interpretações que fazemos dos fatos são diversas.

Essa é a ressalva que faço.

A Senhora Promotora de Justiça WANESSA ALPINO BIGONHA ALVIM



Senhor Presidente, compulsando os autos, verifiquei que a Colega se posicionou pela falta de interesse do Ministério Público, mas, respeitada a posição da Colega, entendo que esse tema exige, sim, uma intervenção do Ministério Público na matéria de fundo.

Acompanhei todos os debates e, quanto a essa questão, o Ministério Público oficia pelo conhecimento — a questão da admissibilidade já foi até vencida — e pelo provimento do incidente, entendendo que, quando o imóvel é adquirido diretamente no *stand* de vendas da incorporadora construtora, por meio de corretor contratado pela promitente vendedora, é abusiva a cláusula contratual que impõe ao consumidor comprador o pagamento da comissão de corretagem, conforme já foi exposto, com fundamento no CDC – Código de Defesa do Consumidor.

Com relação à questão da restituição em dobro, também entendo cabível.

Portanto, embora não seja dentro da norma regimental, a posição do Ministério Público adere à proposta do eminentíssimo Juiz Robson Barbosa de Azevedo, colocada em votação.

Muito obrigada.

O Senhor Juiz ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS – PRESIDENTE

Havendo quatro votos para uma das correntes de uniformização e quatro votos para a outra, e estando o Juiz Aiston Henrique de Sousa impedido, nos termos da emenda regimental, devo proferir voto de desempate.

Eminentes Pares, o meu entendimento, com a devida vénia do eminentíssimo Relator e daqueles que o acompanharam, adere à tese verbalizada pelo Juiz Asiel Henrique de Sousa, também acompanhada pela Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi e pelos Juízes Luís Gustavo Barbosa de Oliveira e Flávio Fernando Almeida da



Turma de Uniformização de Jurisprudência

22/6/15

Fonseca. É exatamente assim que tenho votado quando chamado a decidir sobre o tema na 4^a Turma Cível desta egrégia Corte de Justiça.

De modo que reitero o pedido de vênia ao eminente Relator e àqueles dignos Julgadores que o acompanharam para votar no enunciado proposto pela tese divergente.

D E C I S Ã O

Incidente admitido, por maioria. No mérito, a Turma reconheceu a divergência e uniformizou o entendimento sobre o tema divergente da seguinte forma: na promessa e na compra e venda de imóveis na planta, só vincula o consumidor à obrigação de pagar a comissão de corretagem o ato negocial concernente à manifestação de vontade que a estabeleça com clareza ou que contemple no preço o encargo. Vencido o Relator. Redigirá o acórdão a Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi, ficando ciente, nos termos do art. 58, § 4º, do Regimento Interno, acerca da necessidade de redigir projeto de súmula a ser apreciado por este órgão julgador na sessão subsequente.

Fazem parte integrante deste acórdão os votos exarados na UNJ 1-888647, pelos Exmos. Juízes JOÃO LUÍS FISCHER DIAS, ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, ARNALDO CORRÊA SILVA, CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO, LUÍS GUSTAVO BARBOSA DE OLIVEIRA e FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA.