



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000094886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1045759-39.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante J.B.S. (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, ATUA SPE 9 PARTICIPAÇÕES LTDA, HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS LTDA. e DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores A.C.MATHIAS COLTRO (Presidente sem voto), MOREIRA VIEGAS E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2017.

James Siano

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27393

APEL. Nº: 1045759-39.2015.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

MM Juíza de 1º grau: Drª. Maria Rita Rebello Pinho Dias

APTE. : J.B.S.

APDOS.: Atua Construtora e Incorporadora S. A., Atua SPE 9 Participações Ltda., Haptos Assessoria e Negócios Ltda. e Delforte Empreendimentos Imobiliários Ltda. “Brasil Brokers”

ACÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS INDEVIDAMENTE PAGAS. Autor onerado com o pagamento de comissão de corretagem (R\$ 6.955,37) e serviço de assessoria técnicoimobiliária (R\$ 4.300,00) na compra de imóvel, motivando a propositura da ação. Sentença de improcedência.

Apela o autor, alegando que a aquisição do imóvel se deu na planta, tendo o autor se dirigido espontaneamente ao *stand* de vendas das rés; a forma de contratação lhe foi imposta, caracterizando venda casada; os valores não foram abatidos do preço do imóvel; quem se beneficia da prestação de serviço é somente a incorporadora; pertinência da restituição dos valores.

Cabimento.

Comissão de corretagem. Ausente no contrato o valor destacado. Vinculação e cobrança da comissão de corretagem não se coadunam



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com o que restou determinado pelo STJ em recurso repetitivo. Restituição devida e passível de correção.

Taxa SATI. Abusividade da cobrança reconhecida pelo STJ em recurso repetitivo. Obrigação de ressarcir, devidamente corrigida. Sucumbência. Modificação do julgado, implicando na inversão da sucumbência, com fixação de honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação. Inteligência do art. 85, § 2º, CC.

Recurso provido, para determinar a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária, corrigidos monetariamente, segundo a Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso, e com juros de mora a contar da citação. Inversão da sucumbência, como honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação.

Trata-se de apelação (f. 257/260) interposta contra a sentença de f. 249/254, que julgou improcedente a *ação de restituição de quantias indevidamente pagas* proposta por J.B.S. em face de Atua Construtora e Incorporadora S.A, Atua SPE 9 Participações Ltda., Haptos Assessoria e Negócios Ltda. e Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda. “Brasil Brokers”, carreado ao autor os ônus sucumbenciais.

As partes celebraram Promessa de Venda e Compra de imóvel (f. 19/62), em 03.08.2013, todavia o autor foi onerado com o pagamento

2

de R\$ 6.955,37, a título de comissão de corretagem, mais R\$ 4.300,00, destinado ao serviço de assessoria técnico-imobiliária, que não teria sido prestado, a motivar a propositura da ação, julgada improcedente.

Apela o autor, buscando a reforma, pelos seguintes motivos: (i) a aquisição do imóvel se deu na planta, tendo o autor se dirigido espontaneamente ao *stand* de vendas das rés; (ii) a forma de contratação lhe foi imposta, caracterizando venda casada; (iii) os valores não foram abatidos do preço do imóvel; (iv) quem se beneficia da prestação de serviço é somente a incorporadora; (v) pertinência da restituição dos valores.

Recurso recebido e respondido (f. 272/293 e 295/303).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em que pese o entendimento da magistrada *a quo*, o STJ firmou tese quando do julgamento de recurso repetitivo acerca da possibilidade de transferir para o consumidor a obrigação de responder pelo custo da comissão de corretagem “*desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem*”. A cobrança da taxa de assessoria imobiliária, vinculada ao compromisso, restou afastada. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade

autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do

3

serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Segunda Seção, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 24.08.2016, g.n.).



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O art. 725¹ do Código Civil prevê o pagamento da comissão de corretagem, ainda que o negócio ao final não se concretize, e, não obstante a praxe seja que a responsabilidade pelo pagamento recaia sobre o vendedor do bem, diante da contratação do serviço de intermediação da venda, em que se coloca na posição de comitente-contratante, nada obsta que o comprador arque com tal ônus.

Todavia, para não evidenciar a ocorrência de venda casada, nos termos do art. 39, I, do CDC²³, imprescindível constar no contrato o valor destacado dessa verba, para que a subscrição do instrumento represente a admissão expressa do consumidor em responder por seu custeio.

Não se evidencia no contrato o valor destacado da comissão de corretagem. A planilha de cálculos de f. 63/67 não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ, tampouco os contratos e recibos avulsos (f. 68/70 e 71/72), se mostrando de rigor a determinação de devolução simples dos valores, corrigidos monetariamente, nos termos da Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso e com juros de mora a contar da citação (art. 405, CC).

4

A abusividade da cobrança da taxa de assessoria imobiliária também restou reconhecida no referido recurso repetitivo, razão pela qual os valores devem ser devolvidos, corrigidos da mesma forma que a devolução da comissão de corretagem.

¹ **Art. 725.** 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.

² **Art. 39.** É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [\(Redação dada pela Lei nº 884, de 11.6.1994\)](#)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando a modificação do julgado, pertinente a inversão dos ônus sucumbenciais, que ficarão sob responsabilidade das rés, com honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação (art. 85, § 2^o, CPC).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para determinar a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária, corrigidos monetariamente, segundo a Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso, e com juros de mora a contar da citação. Inversão da sucumbência.

JAMES SIANO
Relator

¹ **Art. 85.** A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: **I** - o grau de zelo do profissional; **II** - o lugar de prestação do serviço; **III** - a natureza e a importância da causa; **IV** - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.