

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968

Registro: 2014.0000019861**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Pedido de Uniformização de Interpretação de Lei nº 0000018-42.2014.8.26.0968, da Comarca de São Carlos, em que é MICHELLE DE CARVALHO CASALE, é recorrido ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA..

ACORDAM, em Turma de Uniformização do Sistema dos Juizados Especiais do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencido 5º Juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Desembargador Presidente Luiz Antonio de Godoy e dos MM. Juízes Fernão Borba Franco, Maria do Carmo Honorio, José Tadeu Picolo Zanoni, Jorge Tosta e Claudio Lima Bueno de Camargo

São Paulo, 3 de julho de 2014

Fernão Borba Franco**RELATOR**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968 - Colégio Recursal - São Carlos
Recorrente: MICHELLE DE CARVALHO CASALE
Recorrido: Roca Administradora de Imóveis Ltda.

Voto nº *

PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO – Contrato imobiliário – Comissão de corretagem devida pelo comprador, ausente abusividade no contrato – Recurso não provido.

Cuida-se de pedido de uniformização de interpretação de lei a respeito da possibilidade de exigir do comprador de unidade imobiliária o pagamento da comissão de corretagem.

A jurisprudência que parece predominar no Tribunal de Justiça de São Paulo é no sentido da inadmissibilidade desses custos, com o reconhecimento de abusividade das respectivas cláusulas contratuais, pois a comissão de corretagem é devida por quem contrata os serviços dos corretores e, no caso, esses serviços são contratados pelas vendedoras, que organizam estandes de vendas.

Não parece, entretanto, e respeitado o posicionamento referido, o melhor entendimento.

Como já exposto pelo Des. Francisco Loureiro no julgamento da apelação 0162192-85.2011, o fato é que a comissão de corretagem se inclui entre os custos da operação e pode ser exigida do comprador:

"3. Quanto à cobrança de comissão de corretagem, cumpre consignar que, normalmente, os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968

abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao *stand* de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto.

Óbvio que, se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.

De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou

indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto.

O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.

Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade.

A razão de cláusulas contratuais desse jaez é a de a incorporadora obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não entrará em seu caixa, e também eventual devolução na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente.

No caso concreto, muito embora o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes não traga previsão expressa desse deslocamento dos encargos de corretagem, os documentos de fls. 61/63 comprovam o pagamento pelo compromissário comprador de valores a esse título diretamente aos profissionais responsáveis pela intermediação da venda.

Não pretende o autor a resolução do contrato, motivo pelo qual se mostra indevida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Alcançado o escopo do contrato de corretagem com aproximação útil das partes, não há razão que justifique deixe o demandante de pagar a consequente contraprestação.

Neste diapasão, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES NEGÓCIO CONCRETIZADO - QUANTIA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968

DEVIDA. Magistrado Destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO". (TJSP, Apelação nº 0039242-80.2010.8.26.0562, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Nascimento, j. 15/02/2012) (realces e grifos não originais).

"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido". (TJSP, Apelação nº 0131555-88.2010.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012) (realces e grifos não originais).

Afirma o autor que a comissão de corretagem lhe foi cobrada por duas vezes, uma embutida no preço do imóvel e outra cobrada à parte e paga diretamente aos profissionais responsáveis pelo serviço. Ampara sua alegação na cláusula 31 (a) do contrato, que dispõe que, em caso de rescisão, dos valores a serem restituídos ao promissário comprador, seriam deduzidas as despesas comerciais, tais como comissão, publicidade e outras, "já incluídas no preço, desde já fixadas em 12% do preço total de venda monetariamente atualizado" (fls. 39).

Ocorre que, não obstante a redação da supramencionada cláusula contratual, em contrato padrão, o valor da comissão de corretagem não foi incluído no preço global da operação, tendo, em verdade, sido pago somente uma vez e diretamente aos intermediadores da venda. À evidência, o que pretendia a promissária vendedora com a inserção da cláusula era sugerir que a comissão de corretagem fora paga por ela, de modo a justificar a retenção do montante em caso de rescisão. A cláusula, ao veicular informação inverídica, é nula de pleno direito. Ou seja, em caso de rescisão do contrato, a dedução de valores a título de comissão de corretagem por parte da incorporadora seria ilícita, uma vez que o dispêndio foi feito exclusivamente pelo promissário comprador.

Contudo, a nulidade da cláusula de rescisão não autoriza a conclusão de que a comissão de corretagem foi paga por duas vezes. Foi paga uma única vez, diretamente aos intermediadores da venda, pelo promissário comprador, conforme lhe cumpria, nos termos supraexplenados. Diante disso, improcedente é a pretensão do autor de ser reembolsado de qualquer quantia paga a título de comissão de corretagem.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Turma Uniformização - Juizados Especiais

Forum João Mendes Jr, 18ª Andar - sala 1824, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 2171-6177, São Paulo-SP

Processo nº: 0000018-42.2014.8.26.0968

Pois bem.

Evidentemente houve a corretagem, no caso dos autos, e há previsão contratual de seu pagamento pela compradora. A diferença entre essa atribuição direta e a inclusão desses custos no preço final é apenas fiscal e empresarial, pois em ambos os casos o comprador acabará por arcar com o custo respectivo. Daí, não se vislumbra qualquer abuso na exigência.

Dizer que normalmente a comissão de corretagem é suportada por quem contratou a intermediação é ignorar as circunstâncias negociais, de livre fixação pelas partes interessadas, impedindo a cobrança direta e impondo a cobrança indireta, o que não parece razoável. Assim, uma vez que houve livre contratação a respeito do pagamento – reiterando-se que a única diferença é o pagamento direto ou o pagamento indireto, em ambos os casos suportado pelo comprador – não se vislumbra ilegalidade na cláusula. Afinal, o serviço foi efetivamente prestado.

Finalmente, não parece correto concluir que há venda casada, exatamente porque são esses custos suportados pela vendedora e que podem ser repassados, direta ou indiretamente, aos compradores. Portanto, não há exigência da compra de outro produto ou serviço para a venda do imóvel, mas simplesmente repasse dos custos respectivos, que, sendo custos, podem ser incluídos no preço final.

Por tais motivos, nega-se provimento ao recurso.

Fernão Borba Franco**JUIZ RELATOR**