



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

**A C Ó R D ã O**

09

**APELAÇÃO CÍVEL** nº 0012754-93.2013.815.0011

**ORIGEM** : 4ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**APELANTES** : Daniel Maia Oliveira Fernandes e Rafaela Sarmiento Carvalho Fernandes

**ADVOGADA** : Ramona Porto Amorim Guedes (OAB/PB 12.255)

**APELADOS** : Alphaville SPE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caminho do Sol Loteamento Nova Campina

**ADVOGADA** : Janine Maciel Oliveira de Carvalho (OAB/PE 23.078)

**PROCESSUAL CIVIL** – Apelação Cível – Comissão de corretagem – Promessa de compra e venda de imóvel – Contratação pela parte vendedora – Transferência de responsabilidade para o promissário comprador – Ilegalidade – Configuração de venda casada – Compensação de valores devida – Reforma da sentença – Provimento.

- A responsabilidade pela verba de comissão de corretagem é da parte vendedora, quando o adquirente não procura uma imobiliária ou um corretor. Configurando a imposição de serviços atrelados à compra e venda do imóvel, resta configurada a venda casada, prática vedada pelo artigo 39, I, do CDC, devendo as verbas pagas pelo consumidor a esse título serem compensadas no contrato, conforme requerido na exordial.

- *“A transferência ao consumidor da obrigação de pagar a 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. Nesses termos, incumbe à construtora arcar com o pagamento do serviço que contratou, bem como indenização pelos danos morais suportados pela cobrança indevida.”* (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00098585320158152001, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. JOÃO ALVES DA SILVA, j. em 08-11-2016).

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes os litigantes acima mencionados.

Acordam os membros desta 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, **dar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator, conforme súmula retro.

## **RELATÓRIO:**

Trata-se de apelação cível, interposta por **Daniel Maia Oliveira Fernandes e Rafaela Sarmiento Carvalho Fernandes**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “ação revisional de cláusulas contratuais c/c consignação em pagamento c/c indenização por danos morais com pedido de antecipação de tutela” (“sic”), ajuizada contra **Alphaville SPE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caminho do Sol Loteamento Nova Campina**, julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Na sentença proferida (fls. 173/178), o Magistrado “a quo” reconheceu que os valores pagos a título de comissão de corretagem são devidos, pois cientificado e aceito pelos promoventes, não havendo que se falar em vício do negócio.

Irresignados, a **Daniel Maia Oliveira Fernandes e Rafaela Sarmiento Carvalho Fernandes** interpuseram apelação (fls. 180/207), defendendo, em síntese, a ilegalidade da comissão de corretagem imposta ao promissário comprador do imóvel, havendo disposição contratual em fonte menor do que a preconizada pelo CDC, quando tal ônus caberia a empresa contratante com o corretor.

Transcreve arestos que entende favoráveis a sua tese, dissertando, em seguida, sobre a vedação à venda casada.

Ao final, defende a hipótese de danos imateriais, pugnando pelo provimento do recurso para que sejam julgados procedentes os pedidos exordiais.

Contrarrrazões recursais às fls. 209/218,  
pela manutenção da sentença.

Parecer Ministerial de fls. 245, sem  
manifestação de mérito.

**É o relatório.**

**VOTO:**

Consoante consta dos autos, os autores ajuizaram “ação revisional de cláusulas contratuais c/c consignação em pagamento c/c indenização por danos morais com pedido de antecipação de tutela” (“sic”), em virtude de negociação sobre lote de terreno em condomínio horizontal, localizado no Município de Campina Grande, tendo sido transferido do valor constante do sinal, no importe total de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a quantia de R\$ 8.850,00 (oito mil, oitocentos e cinquenta reais), para o pagamento de comissão de corretagem.

Aduziram que deveria ter sido tal valor abatido do total do imóvel, sustentado ser a obrigação de responsabilidade do vendedor, restando, ainda, prevista a atualização do saldo devedor, o que prejudica ainda mais os promoventes.

O feito tomou seu trâmite regular, sobrevindo a sentença proferida, que julgou improcedentes os pleitos exordiais, fundamentada na pactuação da comissão de corretagem no contrato firmado, decisão esta contra a qual se insurgem os apelantes.

Sabe-se que o contrato de corretagem é um contrato de mediação, em que o mediador, coloca em contato aqueles que pretendem efetivar entre si contrato futuro, aproximando-os, esclarecendo dúvidas que porventura tenham, prestando-lhes as devidas informações, tendo em contrapartida direito a uma remuneração, a título de remuneração pelo resultado.

Acerca da questão, o art. 725 do Código Civil preceitua, com toda clareza, que:

*“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 do arrependimento das partes”.*

No caso dos autos, evidente que a contratação de corretor se deu por liberalidade da parte vendedora, sendo, por corolário, encargo seu arcar com a despesa decorrente do serviço prestado pelo profissional que contratou. Incide no caso em comento a regra

contida no artigo 490 do Código Civil, segunda parte, sendo do vendedor a responsabilidade pelo pagamento do corretor que contratou.

Neste sentido, tem-se da jurisprudência:

*“EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - LEGITIMIDADE CONSTRUTORA - VENDA CASADA E FALTA DE INFORMAÇÃO ADEQUADA - DEVOLUÇÃO DEVIDA - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DA PROMISSÁRIA COMPRADORA - IMPOSSIBILIDADE DA DEVOLUÇÃO DA QUANTIA DADA COMO SINAL.*

*A responsabilidade pela verba de comissão de corretagem é da vendedora, quando o adquirente não procura uma imobiliária ou um corretor, mas se dirige ao stand de vendas da própria construtora para a aquisição do imóvel, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição.*

*Configurando a imposição de serviços atrelados à compra e venda do imóvel, resta configurada a venda casada, vedada pelo artigo 39, I, do CDC, devendo as verbas pagas pelo consumidor a esse título serem devolvidas, de forma simples.*

*Deixando a promitente compradora de efetuar o pagamento nos moldes do contrato firmado entre as partes, acarretando a rescisão contratual, por sua exclusiva culpa, não há que se falar em devolução da quantia paga como sinal.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.11.012230-7/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/07/2017, publicação da súmula em 14/07/2017)*

O próprio STJ já decidiu que o pagamento dos honorários do corretor do imóvel é obrigação daquele que realmente contratou o mencionado profissional, inexistindo a comprovação da hipótese no autos.

Sobre a questão, colhe-se o julgado:

*DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM. COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR. 1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas. 2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor. 3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão,*

*naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor. 4. Recurso especial desprovido.”*

Assim, respeitado o entendimento do MM Juízo “a quo”, houve, de fato, a configuração de “venda casada” na negociação sobre o imóvel com os pretensos serviços de corretagem.

Não restou comprovada a contratação de tais serviços pela parte da promissária compradora, tendo o consumidor eventualmente concordado com a celebração e pagamento das quantias somente para concretizar sua única verdadeira vontade, comprar o imóvel.

A prática se revela como uma “venda casada”, vedada pelo art. 39, I, do CDC, que assim dispôs, “in verbis”:

*“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;”*

A propósito, tem-se deste Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, a saber:

*“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO. CONTRATO DE CORRETAGEM E INTERMEDIÇÃO NAS VENDAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VERBAS ARCADAS PELO ADQUIRENTE. CONSUMIDOR QUE VAI ATÉ O STAND DE VENDAS DA VENDEDORA COM INTENÇÃO DE APENAS COMPRAR O IMÓVEL, E NÃO CONTRATAR TAIS SERVIÇOS. VENDA CASADA. ART. 39, I, CDC. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. PROCEDÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. - A transferência ao consumidor da obrigação de pagar a 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. Nesses termos, incumbe à construtora arcar com o pagamento do serviço que contratou, bem como indenização pelos danos morais suportados pela cobrança indevida.”*

*(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00098585320158152001, 4ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. JOÃO ALVES DA SILVA, j. em 08-11-2016)*

Já quanto ao argumento de que a parte ré deve ser condenada ao pagamento pelos danos morais, igualmente se entende que deve ser dado provimento ao recurso.

A transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, em afronta ao Código Civil e em especial ao Código de Defesa do Consumidor configura atitude ilegal e abusiva pelo promovido, gerando, assim, uma conduta passível de responsabilização pelos danos sofridos pelo autor

Quanto ao valor arbitrado a título de danos morais, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 238.173, cuja relatoria coube ao Ministro Castro Filho, entendeu que “não há critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral. Recomendável que o arbitramento seja feito com moderação e atendendo às peculiaridades do caso concreto”.

A esse respeito, necessário consignar que a indenização por dano moral deve ser fixada mediante prudente arbítrio do juiz, de acordo com o princípio da razoabilidade, observados a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa. Simultaneamente, o valor não pode ensejar enriquecimento sem causa, nem pode ser ínfimo, a ponto de não coibir a reincidência em conduta negligente.

Logo, o “quantum” a ser fixado, levando em consideração as particularidades do caso e as condições socioeconômicas do autor e da parte ré, deve ser fixado no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mostrando-se tal importe adequado ao presente caso, pois não gera enriquecimento ilícito dos autores e, ao mesmo tempo, detém o caráter pedagógico da sanção.

Diante de tais considerações, **dou provimento ao recurso**, julgando procedentes os pedidos iniciais, para condenar à parte promovida a integralizar todo o valor pago a título de sinal no abatimento de saldo devedor, sem considerar a comissão de corretagem, além de determinar a condenação das empresas ao pagamento de indenização por dano moral, na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devidamente corrigidos pelo IGP-M, a contar do efetivo pagamento e acrescido de juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês), a contar da citação.

Condeno a parte apelada, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o benefício auferido pelo promoventes, nos termos do art. 85, §2º, CPC.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luíz Silvío Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvío Ramalho Júnior, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa 19 de junho de 2018.

***Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos***  
***Relator***

