



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM PLANTÃO DE VENDAS. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE IMPÕE O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM AO CONSUMIDOR. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO DE FORMA SIMPLES. INCIDENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. QUANDO O IMÓVEL É ADQUIRIDO DIRETAMENTE NO PLANTÃO DE VENDAS, É ABUSIVA A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE IMPÕE AO CONSUMIDOR O PAGAMENTO DA COMISSÃO. INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 6º, IV E V, E 51, IV, DO CDC, PARA REEQUILIBRAR O CONTRATO.

2. AFASTADO O RECONHECIMENTO DA MÁ-FÉ A ENSEJAR PAGAMENTO EM DOBRO, HAJA VISTA A DIVERGÊNCIA ATÉ AQUI EXISTENTE NAS TURMAS. RESTITUIÇÃO DEVIDA NA FORMA SIMPLES, À LUZ DO PRECEDENTE DO STJ, NO JULGAMENTO DA RECLAMAÇÃO Nº 4.892 – PR.

INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO
JURISPRUDENCIA

TURMAS RECURSAIS CÍVEIS
REUNIDAS

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-
40.2013.8.21.9000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

JORGE EDUARDO MARTINS
ABRAHAM

SUSCITANTE

VIVIANE MARIA BIESDORF
ABRAHAM

SUSCITANTE

TURMAS RECURSAIS CÍVEIS

SUSCITADO

ARQUISUL CONSTRUÇÕES E
INCORPORAÇÕES LTDA - ALPHA
CAMPUS

INTERESSADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Acordam os Juízes de Direito integrantes da Turmas Recursais Cíveis Reunidas dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul, por maioria, em dar provimento ao recurso.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. EUGÊNIO FACCHINI NETO (PRESIDENTE), DR. PEDRO LUIZ POZZA, DR.ª LUSMARY FATIMA TURELLY DA SILVA, DR.ª MARTA BORGES ORTIZ, DRA. VIVIAN CRISTINA ANGONESE SPENGLER, DR.ª GLAUCIA DIPP DREHER, DRA. GISELE ANNE VIEIRA DE AZAMBUJA, DR.ª FABIANA ZILLES, DR.ª ANA CLAUDIA CACHAPUZ SILVA RAABE, DR. ROBERTO BEHRENSDORF GOMES DA SILVA, DR.ª MIRTES BLUM, DR.ª CINTIA DOSSIN BIGOLIN, DR. CLEBER AUGUSTO TONIAL, DR. PAULO CESAR FILIPPON E DRA. SILVIA MURADAS FIORI.**

Porto Alegre, 19 de agosto de 2014.

DR. ROBERTO ARRIADA LOREA,
Relator.

RELATÓRIO

JORGE EDUARDO MARTINS ABRAHAM, e VIVIANE MARIA ajuizaram Ação de Repetição de Indébito em face de ARQUISUL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – ALPHA CAMPUS, alegando que, em 13/12/2010, assinaram contrato de promessa de compra e venda referente ao apartamento 1206, localizado na Torre “B” do Edifício Alpha Campus, na Rua Professor Cristiano Fischer, 2138, em Porto Alegre.

Relata a inicial que os autores tomaram conhecimento do empreendimento por meio de anúncios publicitários veiculados pela construtora na forma de folders, jornais e internet, tendo o negócio se



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

efetivado no Plantão de Vendas localizado no próprio local do empreendimento.

Informam que referido apartamento foi adquirido pelo valor de R\$ 218.384,35. Todavia, afirmam que no ato da assinatura do contrato lhes foi exigido pela construtora, o pagamento de uma comissão de corretagem, no valor de R\$ 3.325,65, conforme documentos juntados aos autos [33-34].

Alegam que a cobrança de comissão de corretagem é abusiva, sustentando que não receberam informações por parte da construtora acerca da comissão de corretagem, acreditando que estavam pagando parcela do preço do imóvel.

Argumentam, ainda, que no contrato celebrado não há qualquer referência ao pagamento de comissão de corretagem ou intermediação imobiliária, destacando que o quadro resumo das prestações também não traz qualquer menção a tal cobrança.

Requerem, à luz do Código de Defesa do Consumidor, a inversão do ônus probatório, com a condenação da demandada à devolução, em dobro, dos valores pagos a título de comissão de corretagem, apontando a conduta da demandada como abusiva e desleal.

Em audiência [31] foi inexitosa a tentativa de conciliação.

Os autores juntaram três documentos: um recibo de pagamento da comissão de corretagem assinado pelo corretor [33]; um recibo, no mesmo valor, fornecido pela construtora sob o título de “entrada” [34]; e o contrato de promessa de compra e venda 35-46].

O pedido foi contestado [49] nos seguintes termos.

Preliminarmente, a demandada pretende seja reconhecida sua ilegitimidade passiva, sob o argumento de que o 1,5% de comissão de corretagem foi pago ao corretor e não para a construtora.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

No mérito, rechaça a razoabilidade do pedido, afirmando que os autores pretendem retomar o valor contratado. Destaca que o adquirente somente compra o imóvel se estiver de acordo com os valores e condições acordadas.

Ainda, sustenta que o corretor não é mandatário, nem representante das partes, ele atua como intermediador, aproximando as partes, orientando-as e convergindo as vontades de adquirir e de vender.

Sintetiza a resistência ao pleito nos seguintes termos: a) o pagamento da comissão de corretagem foi realizado sem que tenha havido coação. b) o pagamento da comissão é feito concomitante ao contrato, onde constam todos os valores que ainda serão pagos ao vendedor; c) não há espaço para dúvida; e d) a anuência dos compradores é inequívoca, pois pagaram sem qualquer ressalva como condição do negócio.

Com a contestação foi juntado uma cópia dos três cheques nominais pagos pelos compradores ao corretor [63], bem como um “resumo” do negócio [64], além do contrato celebrado entre as partes [65-76].

O parecer [77-79] da juíza leiga foi pelo acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva, tendo o magistrado homologado o parecer [80].

Houve recurso [81-93] por parte dos autores, seguindo de contrarrazões [100-109] por parte da demandada.

O recurso foi julgado perante a Primeira Turma Recursal, em 26/11/2013, na oportunidade composta pelo relator, Dr. Pedro Luiz Pozza e pela Dra. Marta Borges Ortiz e Dr. Lucas Maltez Kachny.

O acórdão reconheceu a legitimidade passiva da demandada e enfrentou o mérito da causa, negando o pedido dos autores sob a seguinte ementa:



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

RECURSO INOMINADO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE ATENDIMENTO PELO CORRETOR. CONTRATO TÁCITO. PAGAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. POSSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO.

A ré mostra-se parte legítima passiva para responder ao pedido de repetição do indébito, na medida em que faz parte da cadeia de fornecedores. Além disso, evidenciado nos autos que anuiu com o atendimento dos futuros compradores dos imóveis pelos corretores presentes em seu plantão de vendas, embora não tenha sido a beneficiária dos valores pagos pelos autores pela intermediação da compra e venda. Ainda, a declaração de intermediação da venda e comprovante de pagamento do respectivo valor constitui documento no qual consta o timbre da empresa ré. Desconstituição da sentença e julgamento do feito nos termos do art. 515, § 3º, do CPC. Os autores não negam tenham sido atendidos por corretor no plantão de vendas da empresa ré, bem como da prova dos autos depreende-se que restou claro aos autores estar pagando a comissão de corretagem. Tal restou evidenciado pelo recibo que lhes foi entregue (fl. 33), bem como pela emissão dos cheques em nome do corretor, sendo desnecessária a previsão de pagamento da corretagem no contrato de compra e venda, mesmo porque pode haver a contratação tácita, como ocorreu no caso em tela. Embora a obrigação de pagamento pela comissão de corretagem seja, em regra, do promitente vendedor, não há impedimento legal para a transferência da obrigação ao comprador, desde que assim pactuado. E, no caso dos autos, restou demonstrado o acerto, embora tácito, para o pagamento da comissão de corretagem pelos promitentes compradores, tanto que concluíram a negociação e emitiram os cheques para o devido pagamento, recebendo o respectivo recibo.

RECURSO PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. PEDIDO IMPROCEDENTE. UNÂNIME. (Recurso Cível Nº71004422309, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Pedro Luiz Pozza, Julgado em 26/11/2013)



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Dessa decisão, os autores interpuseram Incidente de Uniformização de Jurisprudência [115-135], juntando várias decisões [136-294], postulando a reforma do acórdão recorrido, à luz dos precedentes relacionados, buscando o reconhecimento do direito à restituição dos valores pagos.

Em contrarrazões [297-311] a recorrida sustenta que a ausência de cláusula contratual não afasta o conhecimento dos compradores sobre as condições do negócio, inclusive quanto à intermediação de corretagem decorrente do ajuste verbal feito entre as partes.

Afirma também que “não há dúvidas que os autores para comprar o imóvel concordaram em arcar com a comissão de corretagem” [301], portanto, argumenta a ré, a pretensão judicial dos autores, de obter a restituição dos valores pagos, contraria a obrigação assumida.

É o breve relato.

VOTOS

DR. ROBERTO ARRIADA LOREA (RELATOR)

1. Dos requisitos para a uniformização

1.1. Da recorrência da questão

A matéria posta em lide encontra recorrente enfrentamento nas Turmas Recursais Cíveis.

Em singela busca no site do TJRS, encontram-se centenas de casos envolvendo o tema da comissão de corretagem, significativa parcela versando sobre a questão dessa cobrança quando o negócio se dá no âmbito do plantão de vendas, como no caso dos autos.

1.2. Da divergência



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Do mesmo modo, quanto ao critério para uniformização, observa-se a existência de divergência entre as decisões proferidas nas Turmas Recursais Cíveis, conforme destacado pelo eminente Presidente por ocasião do juízo de admissibilidade do incidente de uniformização, ponto que se abordará com mais profundidade quando da análise do mérito, pois nesse momento se busca apenas estabelecer a viabilidade de submeter ao colegiado essa questão.

De um lado há julgamentos nos quais se prioriza a questão da informação ao consumidor, enquanto, de outro, independentemente de estar o comprador informado, tem-se afastado a incidência da comissão de corretagem com base na inexistência de efetiva intermediação por parte do corretor, considerando-se que o mesmo atua como mero funcionário da empresa responsável pelo empreendimento imobiliário.

Contudo, se há divergência quanto à possibilidade da cobrança em si, parece haver consenso nas Turmas quanto à legitimidade passiva, da empresa responsável pelo empreendimento imobiliário, nas ações que buscam a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Nesse sentido, exemplificativamente: [71004438339](#), da Primeira Turma; [71003519949](#), da Segunda Turma; [71004761227](#), da Terceira Turma; e [71004767687](#), da Quarta Turma.

1.3. Da incidência da divergência no caso concreto

No caso dos autos, na petição inicial prepondera o argumento de que os compradores não tinham conhecimento de que estava sendo cobrada a comissão de corretagem.

Consta na petição, como título do item 2.2: “Da ilegalidade da cobrança da corretagem sem previsão contratual” [08], levando a crer que é apenas essa a causa de pedir (a inexistência de previsão contratual), o que poderia caracterizar uma inovação de pedido via incidente de uniformização,



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

haja vista o entendimento divergente nas Turmas quanto ao cabimento da comissão de corretagem, mesmo quando contratada por escrito.

Tanto é assim, que a instrução, decisão de primeiro grau e também o recurso inominado, versaram, preponderantemente, sobre essa controvérsia – o conhecimento dos autores acerca do pagamento da verba relativa à comissão de corretagem.

Essa questão adquire relevância, na medida em que a questão trazida a julgamento via Incidente de Uniformização se restringe à possibilidade (ou não) de cobrança de comissão de corretagem – mesmo que contratada – no plantão de vendas.

Enfim, nesse julgamento não será examinado se os autores, enquanto adquirentes, tinham ou não conhecimento da cobrança da comissão de corretagem.

Essa questão (fática) está superada, pois já foi enfrentada no âmbito no Recurso Inominado, não cabendo seu reexame em sede de Incidente de Uniformização porque, como exposto, não há divergência quanto à incidência do artigo 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor nessa espécie de relação de consumo, não se cogitando de uniformizar resultados cuja diferença é decorrente da análise da prova – caso a caso.

Não obstante, importa reconhecer no caso concreto, porque consta também na petição inicial, como causa de pedir, a tese da inexistência de efetiva intermediação imobiliária, a divergência encontrada na jurisprudência das Turmas, aproveita ao caso concreto.

Lê-se na petição inicial: “Com efeito, o repasse do pagamento da corretagem aos compradores, revela-se prática abusiva e desleal, visto que tal ônus incumbe à construtora/vendedora, haja vista que ela contratou os profissionais e se beneficiou diretamente do trabalho destes.” [05].



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Vê-se, então, que a pretensão agora renovada em sede de Incidente de Uniformização, de fato já estava inserida no pedido inicial, mostrando-se pertinente ao caso concreto o exame da divergência quanto ao cabimento da cobrança de comissão de corretagem nos casos de aquisição de imóvel no plantão de vendas.

Portanto, estão presentes os requisitos para que esse colegiado aprecie a demanda submetida no incidente, uniformizando a questão da possibilidade de cobrança de comissão de corretagem nos casos em que a aquisição do imóvel ocorre diretamente no plantão de vendas do empreendimento imobiliário.

1.4. Do âmbito da divergência

Finalmente, admitindo-se a viabilidade da uniformização, se houver decisão no sentido de que não cabe a cobrança da comissão de corretagem nas aquisições de imóveis levadas a efeito no plantão de vendas, será necessário definir se a restituição será simples ou em dobro.

Isso porque, não obstante prepondere largamente o entendimento de que a restituição é simples, há julgados da Primeira Turma (71004402640, em 28/05/2013) e da Terceira Turma (71004174181, em 27/06/2013), no sentido de que a restituição deve ser em dobro.

Reforça a divergência o recente voto vencido na Quarta Turma (71004772653), da lavra da Dra. Gláucia Dipp Dreher, reconhecendo a restituição em dobro, oportunidade em que a douta colega, além dos precedentes das Turmas, referiu também o Superior Tribunal de Justiça, trazendo à colação o AResp 350.052 – MS 20130161981-0, julgado em 12/07/2103.

Portanto, na hipótese de esse colegiado reconhecer o direito à restituição, parece-me que também deverá enfrentar a questão do modo de restituição dos valores cobrados a título de comissão de corretagem.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

2. Do mérito

O Incidente de Uniformização merece ser conhecido e provido.

Com todo respeito aos colegas que pensam de modo diverso, estou me somando àqueles que entendem ser nula a cláusula contratual que impõe o pagamento da comissão de corretagem ao consumidor.

E o faço a partir da leitura dos votos dos colegas que assim se posicionaram ao enfrentar a questão. Colegas aos quais peço vênica para dispor aqui, por meio de breves transcrições, sua linha argumentativa.

Do conjunto de decisões das Turmas Recursais, tem-se que na hipótese de plantão de vendas junto ao empreendimento imobiliário, os corretores são *contratados e escolhidos pela ré, atuando exclusivamente na defesa de seus interesses*.¹

De regra, não se pode considerar que aquele corretor que atende o consumidor no plantão *tenha efetivamente desempenhado, em benefício dos autores, atividade de corretagem, auxiliando na busca pelo imóvel e aproximando comprador e vendedor*.²

É dizer, nos casos em que o consumidor vai diretamente ao plantão de vendas, *não houve propriamente a intermediação de um terceiro independente, pressuposto da corretagem*³, pois, de fato, o corretor atua em

¹ Não resta, portanto, caracterizada a atuação do corretor de modo autônomo, de modo a legitimar a cobrança do valor devido. (Recurso Inominado nº 71004869038, Segunda Turma, Relatora Dra. Ana Cláudia Cachapuz Raabe, julgado em 30/04/2014).

² Inexiste nos autos qualquer referência - e muito menos prova - de que a empresa de assessoria imobiliária tenha efetivamente desempenhado, em benefício dos autores, atividade de corretagem, auxiliando na busca pelo imóvel e aproximando comprador e vendedor. (Recurso Inominado nº 71004550539, Segunda Turma, Relator Dr. Alexandre de Souza Costa Pacheco, julgado em 28/05/2014).

³ Na verdade, não houve propriamente a intermediação de um terceiro independente, pressuposto da corretagem. A empresa de corretagem do demandado (...), como se extrai do contexto, atuava como longa manus da empreendedora, atendendo prioritariamente a seus interesses, limitando-se a



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

*parceria e em prol da incorporadora, não sendo razoável, por isso, que o custo da intermediação seja repassado ao comprador.*⁴

Pode-se mesmo afirmar que, quando atua no plantão de vendas da incorporadora, o corretor (cujo recibo usualmente tem até o timbre da incorporadora, como no caso dos autos) faz *crer aos menos avisado que são funcionários da empresa. Na verdade a corretora age e trabalha para a construtora, sendo indevido o repasse de cobrança de corretagem ao comprador que é a parte frágil da relação e acaba anuindo e concordando com aquela cobrança porque não tem alternativa.*⁵

Evitando desnecessária repetição, estou em afirmar que em seu conjunto o que se observa das decisões que reconhecem a abusividade da contratação do pagamento da corretagem ao comprador, é o rechaço ao reconhecimento de que tenha efetivamente se caracterizado a contratação do serviço de corretagem por parte do consumidor, o qual se vê onerado com referido pagamento, sendo mesmo questionável se houve a prestação do referido serviço.

Resumidamente, tem-se entendido que o plantão de vendas está a serviço do empreendimento imobiliário e, por isso mesmo, sequer

captar potenciais adquirentes, como a autora. (Recurso Inominado nº 71004201034, Primeira Turma, Relator Dr. Roberto José Ludwig, julgado em 28/05/2013).

⁴ *A cobrança pela intermediação ao comprador, em imóveis de programa do Governo Federal que visa a aquisição de imóveis por pessoas de baixa renda, se revela prática abusiva, sobretudo porque a imobiliária atuou, no caso em apreço, em parceria e em prol da incorporadora, não sendo razoável, por isso, que o custo da intermediação seja repassado ao comprador de baixa renda* (Recurso Inominado nº 71004384368, Segunda Turma, Relator Dr. Roberto Behrens Dorf Gomes da Silva, julgado em 13/11/2013).

⁵ *No caso, quando os corretores estão no empreendimento, atendem as pessoas e mostram os imóveis, fazendo crer aos menos avisado que são funcionários da empresa. Na verdade a corretora age e trabalha para a construtora, sendo indevido o repasse de cobrança de corretagem ao comprador que é a parte frágil da relação e acaba anuindo e concordando com aquela cobrança porque não tem outra alternativa.* (Recurso Inominado nº 71004856845, Quarta Turma, Relatora Dra. Gisele Anne Vieira de Azambuja, julgado em 30/05/2014).



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

caracteriza a atividade autônoma prevista no artigo 722, do Código Civil, razão suficiente para que se afaste a legitimidade de sua cobrança.

Observo, ainda, que não se trata de situações outras, nas quais há efetivo serviço de corretagem, com aproximação útil decorrente de contatos prévios estabelecidos entre o comprador e o corretor, havendo a pertinente negociação quanto à aquisição do imóvel e aos custos do serviço de corretagem. É sabido que não há vedação legal a que referidos custos estejam a cargo do comprador – desde que oportunamente contratados.

Todavia, enfrentam-se aqui, em sede de Incidente de Uniformização, as situações em que o comprador se dirige ao plantão de vendas, porque imbuído da vontade de adquirir o imóvel, e lá é surpreendido com a contratação – geralmente por adesão – de um serviço de corretagem, sem que lhe oportunize o tempo necessário para refletir sobre a conveniência de contratar esse serviço.

Nesse sentido, mostram-se pertinentes as seguintes passagens doutrinárias, de Claudia Lima Marques e Flávio Tartuce, cada qual a indicar que cabe ao Judiciário reequilibrar o contrato celebrado entre as partes.

A proteção do consumidor, o reequilíbrio contratual, vem a *posteriori*, quando o contrato já está perfeito formalmente, quando o consumidor já manifestou a sua vontade, livre e refletida, mas o resultado contratual ainda está inequitativo. As normas proibitórias de cláusulas abusivas são normas de ordem pública, imperativas, inafastáveis pela vontade das partes.⁶

⁶ MARQUES, Claudia Lima. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2013: pp.287-288.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Diante do sistema protecionista colocado à disposição dos consumidores, este autor entende que as presunções citadas são absolutas ou *iure et de iure*, não admitindo declinação ou previsão em contrário.⁷

Portanto, tenho que o fato de as partes haverem efetivamente contratado não exclui da apreciação do Judiciário a existência do desequilíbrio contratual, o qual, uma vez identificado, deve ser corrigido.

É o caso dos autos, onde, conforme já examinado, tem-se interpretado como abusiva a imposição do pagamento de comissão de corretagem nas aquisições de imóveis levadas a efeito diretamente no plantão de vendas.

Novamente a doutrina ilustra a situação dos autos, apontando a perspectiva decorrente da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o ensinamento de Ada Pellegrini Grinover:

Nesse sentido, cláusula abusiva é aquela que é notoriamente desfavorável à parte mais fraca na relação contratual, que, no caso de nossa análise é o consumidor, aliás, por expressa definição do art. 4º, nº I, do CDC.⁸

Por essas razões, tenho como manifesta a abusividade da contratação em exame, entendendo que a mesma é nula, por violar o artigo 51, IV, do CDC.

2.1. Da repetição simples

Estabelecido o direito do consumidor ser restituído dos valores pagos a título de comissão de corretagem, deve-se examinar se a restituição dos valores será em dobro ou na forma simples.

⁷ TARTUCE, Flávio. Manual do Direito do Consumidor, Direito material e processual. Rio de Janeiro, Editora Forense: São Paulo, Editora Método, 2014, p. 299.

⁸ GRINOVER, Ada Pellegrini. Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do Anteprojeto. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2011, p. 570.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Primeiramente, deve ser mencionada a questão de que os valores, no mais das vezes, foram pagos pelo consumidor a terceiro, o corretor, e não à incorporadora.

Contudo, tem-se admitido – e creio que essa questão está pacificada – que se trata de restituição dos valores gastos pelo consumidor, reconhecendo-se a legitimidade passiva da incorporadora frente ao mesmo, conforme julgados antes referidos.

O STJ já se manifestou sobre a questão, sendo o seguinte acórdão referido em diversas decisões que aplicam a repetição em dobro:

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. Com a promulgação do Código de Defesa do Consumidor, a vontade continua essencial à formação dos negócios jurídicos, mas sua importância e força diminuíram, levando à relativa noção de força obrigatória e intangibilidade do conteúdo do contrato, conforme dispõem os artigos 6º, incisos IV e V, e 51 do CDC. O pagamento de comissão de corretagem imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, configura cláusula abusiva, não podendo ser de responsabilidade daquele. O art. 42 do CDC está calcado no princípio que veda o enriquecimento injustificado do credor, para tanto, faz-se necessário a demonstração da má-fé na cobrança, vale dizer, de que não houve engano justificável. Recurso conhecido e provido. (STJ - AResp 350.052 – MS 20130161981-0, Relator Ministro Sidnei Beneti, julgado em 12/07/2013)



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Peço vênia aos colegas apenas para destacar que a decisão supra, de fato, não enfrentou a questão da incidência da má-fé no caso concreto, conforme abaixo:

Infere-se, portanto, que a convicção a que chegou o Acórdão recorrido decorreu da análise das circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame em âmbito de Especial, esbarra no óbice da Súmula7/STJ. (STJ - AResp 350.052 – MS 20130161981-0, Relator Ministro Sidnei Beneti, julgado em 12/07/2013)

Assim, parece-me, a questão da existência de má-fé resta ao exame pontual, caso a caso, para que se possa reconhecer sua incidência, não havendo elementos que ensejem a aplicação do artigo 42 do CDC no caso dos autos, especialmente em sede de Incidente de Uniformização.

Reforça essa orientação a seguinte decisão do STJ, quando da análise de Reclamação sobre a matéria:

RECLAMAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE ACÓRDÃO DE TURMA RECURSAL ESTADUAL E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESOLUÇÃO STJ N. 12/2009. CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA MÁ-FÉ DO CREDOR.

1. A Corte Especial, apreciando questão de ordem levantada na Rcl. 3752/GO, em atenção ao decidido nos EDcl no RE 571.572/BA (relatora a Min. ELLEN GRACIE), entendeu pela possibilidade de se ajuizar reclamação perante esta Corte com a finalidade de adequar as decisões proferidas pelas Turmas Recursais dos Juizados Especiais estaduais à súmula ou jurisprudência dominante do STJ, de modo a evitar a manutenção de decisões conflitantes a respeito da interpretação da legislação infraconstitucional no âmbito do Judiciário.

2. A egrégia Segunda Seção desta Corte tem entendimento consolidado no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42,



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, não prescinde da demonstração da má-fé do credor. 3. Reclamação procedente. (RECLAMAÇÃO Nº 4.892 - PR (2010/0186855-4) RELATOR: MINISTRO RAUL ARAÚJO. Julgado em 27.04.2011)

(...)

Sendo assim, não comprovada a má-fé do reclamante, a decisão da Turma Recursal Única dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Estado do Paraná deve ser reformada de modo a espelhar o entendimento consolidado nesta Corte. Documento: 1056317 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 11/05/2011 Página 8 de 10.

Ante o exposto, julgo procedente a presente reclamação para, reformando o acórdão da Turma Recursal Única dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Estado do Paraná, determinar que a devolução do indébito seja feita de forma simples.

Encaminhe-se cópia desta decisão aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e aos Corregedores-Gerais de Justiça de cada Estado membro e do Distrito Federal e Territórios, bem como à Presidente da Turma Recursal reclamada, conforme determina o art. 5º da Resolução STJ nº 12/2009.

Nesse sentido, passando ao exame do caso concreto, não vejo como negar a possibilidade de erro justificável por parte da incorporadora quando, no próprio Judiciário, ainda há divergência sobre a legalidade da cobrança da comissão de corretagem ao comprador em sede de plantão de vendas.

Valho-me, mais uma vez, da sabedoria dos colegas, para ilustrar esse ponto:

Ora, existindo a possibilidade da cobrança em questão, referendada por outras decisões judiciais, verifico que o procedimento da parte ré é escusável e não enseja a restituição em dobro, prevista no CDC. (Recurso Inominado



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

nº 71004786703, Quarta Turma, Relator Dr. Paulo Cesar
Filippon, julgado em 04/06/2014).

*A repetição deve ocorrer de forma simples, pois exigida
com base no contrato que somente agora teve declarada
ilegal a cláusula relativa à comissão de corretagem.
(Recurso Inominado nº 71004216222, Primeira Turma,
Relator Dr. Lucas Maltez Kachny, julgado em 23/07/2013).*

Assim, tudo examinado, tenho que merece ser conhecido e
provido o Incidente de Uniformização, para determinar a restituição do valor
pago pelos autores a título de comissão de corretagem, corrigido
monetariamente pelo IGPM desde o pagamento e acrescido de juros legais
de 1% ao mês a partir da citação.

Sem sucumbência.

DR.^a FABIANA ZILLES

De acordo com o voto do relator, mas aderindo a divergência
instaurada em relação à questão de que, no caso 'sub judice', o incidente de
uniformização de jurisprudência foi interposto após o julgamento do caso
concreto pela Turma Recursal, o que, s.m.j., se constituiu em um
sucedâneo recursal à decisão prolatada pela Turma Recursal.

Tenho que, o requerimento de uniformização de jurisprudência
deve ter o caráter preventivo, devendo, portanto, a questão ser levantada
antes da conclusão do julgamento pela Turma Recursal, como ponderado
pela eminente colega Gisele Anne Vieira de Azambuja, ao afirmar que 'a
uniformização é para julgamentos futuros e para os suspensos e não para os
julgados em grau recursal'.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

DR.^a ANA CLAUDIA CACHAPUZ SILVA RAABE

Eminentes Colegas:

Preliminar de não conhecimento do incidente. Situação não sujeita à uniformização.

Entendo que o recurso merece ser conhecido.

Estão preenchidos os pressupostos previstos na Resolução 03/2012, do Órgão Especial. No caso concreto, foi a parte interessada quem propôs o incidente, o que torna indispensável que a questão *verse sobre direito material*.

Entendo que, de fato, o Regimento Interno das Turmas Recursais exige mais do que a simples existência de divergência.

Segundo o colega Cleber Augusto Tonial: “com efeito, o art. 23 elenca, ao lado da “*relevância*” e da “*recorrência*” da questão, a “**conveniência**” do julgamento orientado”.

Evidencia-se, no caso em pauta, matéria recorrente e a análise, nesta seara, se mostra bastante conveniente, a fim de compor a divergência. De todos nós conhecida a questão ora ventilada. As decisões das turmas ora se encontram em um sentido e ora em outro, em situações bastante similares.

Voto, pois, por conhecer do recurso.

No mérito, adianto que estou por acompanhar o voto do eminente relator.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Por primeiro, há que se reconhecer a necessidade de expressa previsão de pagamento da comissão de corretagem, pelo comprador, sob pena de tais despesas restarem ao encargo do vendedor, por força do disposto no art. 490, do Código Civil. Essa a regra geral.

A corretagem encontra previsão legal no art. 722:

“Pelo contrato de corretagem, uma pessoa não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

Tratamos, no caso concreto, deste serviço, em Plantão de Vendas.

Ora, parece evidente que quem vai até o Plantão de Vendas já tem em mente *aquela* imóvel, em específico. O corretor está no local, para prestar informações *daquela* imóvel.

Bem verdade que a questão da cobrança da comissão de corretagem em compra e venda realizada em Plantão de Vendas aparece com diferentes nuances, dentre as quais destaco três:

1. inexistência de previsão contratual;
2. previsão contratual, com cláusula obscura e de difícil compreensão;
3. previsão contratual, com cláusula clara e precisa, não deixando margem à dúvida acerca da cobrança de comissão de corretagem a encargo do comprador.

Tenho adotado a posição de que descabe cobrança de comissão de corretagem em qualquer hipótese, em se tratando de Plantão de Vendas. Isso porque os corretores são contratados e escolhidos pelas empresas e estão atuando exclusivamente na defesa de seus interesses. Há evidente relação de dependência do corretor para com o empreendimento.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

São vendedores, em verdade. Estão no local, via de regra, para vender *aquela* empreendimento específico. Assim, não há atuação do corretor de modo autônomo, a legitimar a cobrança, tal como prevê, aliás, o art. 722, do Código Civil.

No caso em pauta, não houve sequer previsão contratual. Entendo que, em não havendo previsão contratual, com mais razão descabe a cobrança da comissão. Se todas as informações e previsões acerca do negócio e do pagamento estão previstas no contrato, não há como entender que houve “contrato tácito”, relativamente à comissão de corretagem.

Aliás, no caso concreto, a “declaração de intermediação de corretagem”, com o mesmo valor da entrada do imóvel (R\$ 3.325,65) sequer foi assinada na mesma data do contrato.

Por fim, não vislumbro má-fé a justificar a devolução em dobro do valor cobrado a tal título.

Estou de acordo com o relator.

É o voto.

DR. ROBERTO BEHRENSDORF GOMES DA SILVA

Eminentes colegas,

Primeiramente, por se tratar incidente de uniformização de jurisprudência proposto com base no art. 25 do Regimento Interno das Turmas Recursais, tenho que deve ser conhecido porque demonstrada, pela parte autora, a efetiva existência de divergência de decisões das Turmas Recursais, quanto à necessidade ou não de previsão contratual para



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

atribuição, ao comprador, da comissão de corretagem, bem como do cabimento do pagamento pelo adquirente por não ter havido intermediação.

Desimporta, a meu sentir, em se tratando de incidente provocado pela parte, a apreciação da relevância e recorrência previstas no art. 23 do mesmo regimento porquanto este dispositivo diz respeito à hipótese diversa, qual seja, quando o relator propõe seja o recurso julgado pela Turma de Uniformização. Neste caso, há um deslocamento do julgamento do colegiado natural para o colegiado maior, o que somente se justifica após o juízo de conveniência, requisitos que não se aplicam quando a parte busca simplesmente a uniformidade na aplicação do direito material pelas Turmas Recursais Cíveis.

No mais, conforme já me manifestei em julgamentos pretéritos, tenho que a ausência de previsão contratual expressa e suficientemente clara no sentido de que a comissão de corretagem será suportada pelos compradores impede seja deles cobrada.

Veja-se que, no caso em apreço, foi firmado o compromisso de compra e venda de fls. 35/46 no qual não há nenhuma, absolutamente nenhuma cláusula dispondo que a comissão de corretagem seria paga pelos adquirentes. Com isso, prevalece a regra do art. 490 do Código Civil de que *“Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição”*.

A declaração de intermediação de corretagem de fl. 62, a meu sentir, não serve para demonstrar que tacitamente houve a pactuação de que a comissão de corretagem seria paga pelos compradores, notadamente porque posterior ao compromisso de compra e venda, este firmado em 13/12/2011, aquela em 15/12/2011, com o que possível tenham sido os adquirentes surpreendidos, já depois de firmado com compromisso de



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

compra e venda, com a informação de que, em verdade, teriam eles, e não a vendedora, de pagar a comissão de intermediação.

Aliás, se o compromisso de compra e venda se deu na forma escrita, inclusive com disposições sobre o preço, condições de pagamento e despesas de escrituração, por qual razão nada constou sobre a comissão de corretagem, somente objeto de declaração feita dias após ? Sabiam os adquirentes, ao firmarem o compromisso de compra e venda que efetivamente suportariam a comissão de corretagem e qual valor seria devido ? Nada faz certo que sim, até porque no compromisso de compra e venda o valor total que seria pago era de 218.384,35, no qual não está incluído o valor de R\$ 3.325,65 à título de comissão de corretagem, o que se conclui porque o pagamento da entrada, embora no mesmo valor, foi feito em 13/12/2010, fl. 34, ao passo que o pagamento da comissão de corretagem ocorreu em 15/12/2015, fl. 33. A rigor, pois, os compradores teriam de pagar o valor total de R\$ 221.710,00, com a comissão de corretagem, ao passo que a obrigação contratual que assumiram foi de R\$ 218.384,35, o que afasta a hipótese de que o valor da comissão estivesse englobado no preço previsto no contrato.

Em síntese, para que a comissão de corretagem fosse suportada pelos compradores, entendo que assim deveria necessariamente constar no contrato de compra e venda do imóvel, de forma expressa e com redação suficientemente clara, de molde a ser observado o direito de informação do consumidor.

Por outro lado, aduzo que, houvesse a previsão contratual do pagamento pelos adquirentes, não concluiria pela abusividade de tal cláusula, ao contrário do nobre relator. Afinal, em se tratando de compra e venda de imóvel, a regra é que haja um efetivo trabalho de intermediação,



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

ainda que prestado por corretores em plantão de vendas no próprio empreendimento. Até mesmo pelo valor dos imóveis, a experiência demonstra que os corretores fazem um trabalho inicial de apresentação do imóvel, o que também vai em proveito dos interessados, como também instigam os possíveis adquirentes a fazerem propostas, seja em relação ao preço ou às condições de pagamento, as quais depois encaminham à construtora, inclusive procedendo reserva das unidades até que concretizada a negociação, como forma de assegurar a prioridade do negócio aos interessados. Há, pois, um efetivo trabalho de intermediação como regra, não podendo a atuação do corretor ser caracterizada unicamente como em prol da vendedora.

De qualquer sorte, o voto, pela ausência de previsão contratual expressa e clara, é pelo reconhecimento do dever de restituição do valor pago pelos compradores a título de comissão de corretagem. Sobre o montante a ser restituído devem incidir correção pelo IGP-M desde o desembolso, com juros de mora a contar da citação.

Por fim, a repetição do indébito deve se dar na forma simples, observada a própria decisão da Primeira Turma Recursal Cível, o que demonstra haver jurisprudência que entende ser desnecessária a previsão contratual, em determinadas hipóteses, configurando-se o engano justificável previsto no art. 42, parágrafo único, do CDC.

É o voto.

DR.ª MIRTES BLUM



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Acompanho os votos divergentes do Dr. Cleber e da Drª Gisele quanto ao não conhecimento do incidente; e, no mérito, os votos divergentes do Dr. Cleber e da Drª Sílvia pelo desprovimento.

DR.ª CINTIA DOSSIN BIGOLIN - De acordo com o(a) Relator(a).

DR. CLEBER AUGUSTO TONIAL

Preliminar de não conhecimento do incidente. Situação não sujeita à uniformização.

O regimento interno das Turmas Recursais exige mais do que a simples existência de divergência. Com efeito, o art. 23 elenca, ao lado da “relevância” e da “recorrência” da questão, a “conveniência” do julgamento orientado. Portanto, há que se ver aí um juízo discricionário acerca da conveniência e oportunidade de fazê-lo, e sobre qual a extensão que se deve realizá-lo, especialmente em matéria que é nova no sistema dos Juizados, e que merece detida reflexão, proporcionada pela análise dos casos concretos. As consequências de se comprometer em um sentido, ao menos no sistema recursal *fechado* dos Juizados, pode ter consequências impactantes para a Jurisdição de 1º e 2º graus; para as partes e para o interesse público, diante da interferência geral que causará em um setor fundamental da atividade econômica, com reflexos nos contratos e em outras relações indiretas.

Entendo aodada a uniformização também porque o STJ não se manifestou sobre esse tema de forma consistente. E a decisão (Agravo nº 350.052-MS) aqui citada pelo relator é uma decisão monocrática do **Ministro Sidnei Benetti**, em face da negativa de seguimento de Recurso Especial,



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

fundamentada na Súmula 7 daquela Corte. Enfim, o STJ não enfrentou o mérito da questão específica da comercialização de imóveis em plantões de venda.

***Do mérito. Inexistência de abusividade modo genérico.
Necessidade de demonstração do vício de consentimento.***

Com o devido respeito ao entendimento do relator, e demais colegas que o acompanham, não vejo abusividade na cláusula que estabelece o dever do comprador de arcar com a comissão de corretagem na venda de imóveis em plantões de vendas. Ao menos não de forma genérica.

Seriam dois os fundamentos das decisões que condenam as incorporadoras à devolução: (a) falta de informação; (b) inexistência de efetiva corretagem, já que os corretores funcionariam como se empregados fossem, agindo no interesse exclusivo da incorporadora.

O primeiro dos argumentos é frágil quando a prova revela que o consumidor efetuou o pagamento diretamente ao corretor (parece ser o caso dos recorrentes), ou quando existe cláusula contratual redigida de forma clara acerca do dever de pagamento.

Quanto ao segundo argumento, penso que há um equívoco de base: uma interpretação demasiadamente **restritiva** acerca da atividade de corretagem. A rigor, a lei civil (arts. 722 a 729) não desceu às minúcias de



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

definir ou conceituar a corretagem. Não existe especificação acerca do trabalho do corretor, dos métodos que deva empregar, da forma pela qual deva agir. Na Lei nº 6.530/78 tampouco, sabendo-se que tal norma regulamenta a profissão e que, portanto, torna essa atividade profissional perfeitamente lícita no país, ou seja, impõe que seja respeitada e protegida. Enfim, o ordenamento jurídico não estabeleceu como e de que forma a mediação; intermediação ou a consulta sobre comercialização imobiliária deva ser feita. Diante desse quadro, uma mediação realizada por meios eletrônicos ou apenas por telefone, por exemplo, sem contato direto entre as partes, também poderia configurar corretagem. O que se dizer do plantão de vendas?

Ora, se não há regramento específico sobre como se deve realizar a mediação, não me parece que o Poder Judiciário possa *descaracterizar* o contrato de corretagem apenas porque o consumidor foi a um plantão de vendas. O corretor, que não é senão um trabalhador como os demais, está sabidamente à disposição dos interessados, não raras vezes em sábados, domingos e feriados, a fim de apresentar o empreendimento e entabular o negócio. Não fosse a existência do plantão de vendas e do trabalho de um corretor em particular, que destina seu tempo para permanecer à disposição, a quem recorrería o consumidor interessado na aquisição de unidade em uma construção específica? De modo que, sob pena de amesquinhar o desempenho profissional lícito do corretor de imóveis, não vejo como afirmar que o ***permanecer à disposição*** em determinado local não se configure como ***mediação***.

Também não vislumbro exatidão no argumento implícito de que o corretor não possa atuar no interesse da incorporadora. Pelo art. 723



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

do Código Civil, o corretor tanto pode quanto deve atuar no interesse do seu cliente. E em nenhum momento se estabeleceu um dever de equidistância na ação do corretor, até porque é da essência da corretagem a *“obtenção para uma pessoa de um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”* (art. 722 do Código Civil). A prevalecer o entendimento do voto, uma corretagem só seria válida se o corretor estivesse vinculado a beneficiar o consumidor, ou atuar na defesa de seus interesses. Não é esse o objeto da corretagem, e sim, tão só, o de obter o negócio. Quem define se o negócio interessa ou não, é o consumidor.

A proteção *extremada* do consumidor, que é posto em uma posição de quase irresponsabilidade, também não atende ao princípio constante no art. 4º, III, do CDC, que determina a compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica.

Embora reconhecidamente *vulnerável*, nem todo o consumidor está sempre *vulnerado*, situações completamente diversas, até porque a hipossuficiência não é automática, ela depende das peculiaridades do caso concreto. E, em se tratando de compra e venda de imóveis intermediada por corretores, na esmagadora maioria das vezes o consumidor sabe que está tratando com um profissional autônomo, mesmo em um plantão de vendas, e que esse profissional deverá ser remunerado de alguma forma. Trata-se de conhecimento decorrente da experiência comum.

Alguns problemas surgem com a proteção exagerada: Ao se descaracterizar a corretagem, sinaliza-se que a incorporadora deve criar e



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

manter um setor especializado para vendas? Não creio que no Estado Democrático que preza a livre iniciativa se possa exigir do empresário o desempenho de uma determinada atividade. Além disso, o Judiciário desconhece completamente se uma eventual obrigação de manter um setor de vendas, com todas as consequências trabalhistas aí implicadas, não impactaria no custo final das obras, talvez até em prejuízo dos próprios consumidores, pois estes, ao fim e ao cabo, é quem acabariam pagando pelo conforto do “plantão de vendas”, seja a que título for.

Vejo também equivocada a invocação do art. 51, IV do CDC na hipótese, porque não há *desvantagem exagerada*. O consumidor sempre é informado do preço total do imóvel, e com ele concorda. Na sua composição, o vendedor faz incluir todas as despesas e custos, incluindo também o seu lucro, que é a remuneração da atividade econômica, assim como a comissão do corretor. O seu valor, portanto, já está incluído no preço a ser pago pelo imóvel e nunca vem cobrado a título de acréscimo, ou de forma posterior, após a formação do contrato. O comprador, via de regra, não é surpreendido. O repasse de custos ao consumidor final é perfeitamente lícito na sociedade de consumo, e isso ocorre todos os dias, em todos os setores econômicos e na maioria dos países, sendo que até os impostos são repassados, sem que se veja qualquer perplexidade nesse funcionamento. O consumidor não tem o direito de discriminar, no valor do preço que aceita pagar, aquilo que corresponde ao lucro; para separá-lo do que se destina a cobrir despesas; materiais; pagamento de salários de trabalhadores; valores gastos com a propaganda e marketing; impostos; contribuições, etc.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

A desvantagem, outrossim, só seria exagerada após integração judicial, jamais de forma genérica e extensiva como a que se pretende nessa uniformização. O art. 51, § 1º do CDC determina que a constatação do exagero se faça a partir de uma análise que só poderia ser casual.

Diante do exposto, entendo que o direito à devolução da comissão de corretagem deve ser visto, apenas e tão somente, nas situações de **vício de consentimento** cabalmente comprovado.

Voto, pois, pelo não conhecimento do incidente e, no mérito, pelo seu desprovemento.

DR. PAULO CESAR FILIPPON - De acordo com o(a) Relator(a).

DRA. SILVIA MURADAS FIORI

Peço vênica para divergir do E. relator.

Tenho como lícita a cobrança a título de comissão de corretagem em negócios imobiliários realizados nos denominados “plantões de venda”, bem como a possibilidade de tal ônus ser transferido ao promitente comprador, nos termos do art. 722 do CC. Mesmo nos casos de venda em plantão, se configurada a atuação do corretor de forma independente, mostra-se possível a sua cobrança.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

A Existência de plantão de vendas, seja no local do empreendimento, seja na imobiliária, não é ilegal, sendo uma forma de atrair os interessados.

A contratação do corretor pela construtora para atuação no local do empreendimento, no meu sentir, não desnatura a atividade de corretagem. Saliente-se que, mesmo nas relações entre particulares, como regra, a escolha do corretor é feita pelo vendedor (proprietário) e não pelo comprador. Tal situação apenas torna o contratante responsável perante o corretor pela sua comissão, não havendo impedimento que tal encargo seja repassado diretamente ao comprador ou que seja repassado de forma implícita, na composição do preço final.

A comissão de corretagem faz parte do valor total do negócio inicialmente ofertado ao comprador, assim, tenho que não havendo divergência quanto ao valor total contratado e, restando evidenciado que o consumidor, de alguma forma, anuiu com o repasse direto do numerário ao corretor, não há ilicitude na avença. A transparência na cobrança dessa taxa é fundamental.

Nesse sentido, estou divergindo do relator, pois não me parece possível entender de forma generalizada a abusividade de tal cobrança.

Por outro lado, nas hipóteses em que não demonstrada a ciência do consumidor quanto à cobrança da taxa de comissão de corretagem, tenho que a devolução deverá se dar de forma simples, nos termos do voto do E. Relator.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Na situação dos autos, tenho que restou bem demonstrada a ciência dos compradores quanto a referida cobrança pois existe termo de declaração de intermediação de corretagem firmado pelos mesmos. Saliente-se que a divergência de datas (dois dias) possivelmente tenha se dado porque o compromisso de compra e venda foi realizado previamente (foi digitado), enquanto o termo de intermediação foi preenchido a mão. Tal se extrai do próprio relato da inicial, em que consta que do ato da assinatura do compromisso de compra e venda é que teria sido passado o recibo. Ainda, é possível conferir a anuência dos compradores em face dos três cheques nominiais emitidos em favor do corretor, inclusive com parcelamento do valor, demonstrado alguma negociação quanto à forma de pagamento.

É o voto.

DR. PEDRO LUIZ POZZA

Em relação ao conhecimento do incidente, acompanho o voto do Dr. Roberto.

Ressalto que o que aqui for decidido aplica-se ao caso concreto, pois em verdade o presente incidente faz as vezes de embargos de divergência. Assim, se acolhido o incidente, a decisão da Primeira Turma Recursal Cível, da minha lavra, será reformada.

Por fim, quanto ao mérito, acompanho o voto do Dr. Cleber, votando pelo desprovimento do incidente.

DR.^a LUSMARY FATIMA TURELLY DA SILVA

Quanto ao mérito, acompanho a divergência aberta pelo Dr. Cleber Augusto Tonial.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

DR.^a MARTA BORGES ORTIZ

Eminentes Colegas.

Inicialmente, entendo deva ser conhecido o Incidente, pois de fato a matéria aqui tratada flagra-se não unicamente recorrente entre as Turmas Recursais como de igual modo dissonante entre seus integrantes, dissenso este que comporta seja aqui pacificado.

No mérito e conquanto haja acompanhado o eminente Relator do voto condutor da divergência - Dr. Pedro Luis Pozza – estou anuindo aos termos do voto do ora Relator, Dr. Roberto Arriada Lorea.

Com efeito e muito embora em alguns recentes julgados sob minha Relatoria haja me inclinado no sentido de admitir a responsabilidade do comprador pelo pagamento de comissão de corretagem em hipóteses assemelhadas, - casos estes pontuais e que detinham singularidades – ordinariamente tenho decidido de modo idêntico ao entendimento do Relator neste feito, ou seja, no trilho do não cabimento da cobrança de comissão de corretagem do comprador, nos casos de aquisição de imóvel no plantão de vendas.

Sucede que a obrigação de pagamento de comissão de corretagem, salvo estipulação em sentido diverso, é do promitente vendedor, segunda a dicção do art. 490 do Código Civil, não se legitimando o alcance pelo comprador, pois a despeito de concretizada a compra e venda, não restando, de regra, caracterizada a atuação do corretor de modo autônomo e com exclusividade, de modo a legitimar a cobrança do valor devido.

Não se despreze, ademais, que os profissionais são, no mais das vezes, contratados e escolhidos pela própria requerida, de modo que atuam exclusivamente na defesa de interesses destes, não sendo dado aos



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

adquirentes opção de escolha, sob pena de não vir a ser concretizado o negócio buscado.

Ademais, de relação de consumo se cuida, de modo que imperioso se faz, em casos como o ora em enfrentamento, houvesse o cumprimento do dever de informação, violado no caso concreto, pois à parte autora não foi dado cientificar previamente do conteúdo e reflexos das cláusulas contratuais, mormente a aqui combatida, de cuja previsão contratual ressen-te-se.

No que toca à repetição, de igual modo, concordo com o eminente Relator, flagrando-a possível unicamente na modalidade simples pois não se divisa má-fé da construtora a legitimar a dobra legal, configurando, o caso, engano justificável da requerida.

Importa pontuar ao fim o entendimento no sentido de que caso houvesse a parte ajustado o pagamento dos valores aqui combatidos, como tenho me inclinado em julgados que cuidam deste tema, - ressalvada, então, a possibilidade de análise das circunstâncias fáticas desenhadas nos autos em que enfrentados -, me inclinaria pelo não reconhecimento da abusividade da cláusula combatida.

De qualquer modo, o caso em apreço traduz absoluta ausência de previsão contratual, o que redundará na impossibilidade de cobrança dos valores cuja restituição tenciona a parte.

Destarte, adiro ao voto do eminente Relator.

E é como voto.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

DRA. VIVIAN CRISTINA ANGONESE SPENGLER - De acordo com o(a)
Relator(a).

DR.^a GLAUCIA DIPP DREHER

Eminentes Colegas,

Inicialmente, entendo pelo conhecimento do Incidente, diante da necessidade da Uniformização da Jurisprudência sobre o tema, uma vez que são inúmeros os casos enfrentados pelas Turmas Recursais no mesmo sentido, com diversas decisões divergentes sobre a questão telada.

No mérito, conforme já mencionado no voto do Relator, já firmei o entendimento, embora vencido na 4ª Turma Recursal Cível, de que, nos casos de imóveis adquiridos na planta, nos quais os consumidores se dirigem diretamente ao plantão de vendas, são atendidos por corretores de imóveis que se confundem como verdadeiros funcionários da construtora, e assinam um contrato de adesão, com o ônus do pagamento da comissão de corretagem desses profissionais, que não pode ser transferido aos consumidores, independentemente de existência ou não de cláusula contratual.

Afinal, o consumidor pode optar em constituir seu próprio profissional, e se há apenas aqueles já “contratados” pela incorporadora, embora à disposição dos consumidores, é porque atuam com certa “exclusividade” no plantão de vendas, e por consequência, ganham o cliente que lá pretende negociar, sem oportunizar escolha ao comprador.

Por isso, entendo que mesmo quando há cláusula contratual neste sentido, essas são nulas de pleno direito, uma vez que inseridas num



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

contrato de adesão, e, normalmente redigidas com pouca clareza, de forma a induzir o consumidor em erro.

E sendo nula de pleno direito, não há como considerar que na época do pagamento ela era válida ou existente, uma vez que a nulidade retroage à origem.

Quanto à ineficácia de uma cláusula nula de pleno direito, adoto o entendimento do Excelentíssimo Desembargador Relator Jorge Luiz Lopes do Canto proferido no acórdão que julgou os Embargos Infringentes de Nº 70058802000, em 11/04/2014:

“Note-se que existência de cláusula inquinada de invalidade absoluta não pode gerar qualquer efeito ou viger a qualquer tempo, tendo em vista que o princípio do pacta sunt servanda pressupõe a existência de condição contratual em conformidade com o direito, de sorte que se houve estipulação manifestamente ilegal por óbvio que não se pode aplicar aquele preceito ou mesmo aventar requisito essencial para livre manifestação de vontade, pois não há elemento volitivo capaz de validar nulidade reconhecida de pleno direito.

Sobre o tema em foco são as lições de Arnaldo Rizzardo:⁹

...Nenhuma cláusula é admitida se discrepa das normas consolidadas na lei, pouco significando as condições assumidas livremente.

Mais que o mero apego à liberdade contratual, prevalecem razões de ordem moral e econômica, com poder para a modificação de

⁹ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 35



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

cláusulas prejudiciais a um dos contratantes, que está situado num plano de inferioridade perante o outro.

Dessa forma, a cláusula abusiva inserta em contrato por adesão, ainda que aceita conscientemente pela parte que aderiu a aquele, pode ser revista a qualquer tempo, pois não há como prevalecer disposição contratual contrária a regramento de ordem pública, cuja finalidade deste é exatamente de proteger o consumidor hipossuficiente do poder econômico e técnico das grandes empresas, seja qual for a área de atuação, de sorte a impedir a obtenção de vantagem excessiva destas em detrimento daquele.

Por conseguinte, o princípio do pacta sunt servanda atinente à manifestação livre de vontade, de natureza privada, está submetido aos princípios da boa fé e da equidade nas relações de consumo, dos quais decorre o da vulnerabilidade do consumidor, todos estes de ordem pública e prevalentes na relação jurídica em exame.

Além disso, é sabido que a invalidade decorrente de nulidade absoluta, por constituir ofensa maior ao ordenamento jurídico, não se convalida ou pode ser ratificada a qualquer tempo, ou seja, não pode prevalecer determinada cláusula contratual que contraria o regramento vigente. Aliás, quanto ao tema em lume, impende transcrever as lições do jurista maior deste país Pontes de Miranda¹⁰, que, com sua extraordinária percuciência, explanou a questão da seguinte forma:

¹⁰ PONTES DE MIRANDA. Tratado de Direito Privado: Parte Geral: Tomo IV: Validade. Nulidade Anulabilidade. 3ª Ed. Editor Borsoi. Rio de Janeiro, 1970, p.30.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

*3. Inconvalidabilidade da nulidade - **A nulidade é inconvalidável; não sobrevém, jamais, validação**; salvo se lei nova apanha o mesmo suporte fático, o faz não-deficitário, ou simplesmente anulável, e lhe põe data anterior, o que só é admissível se o direito, feito pelo poder estatal ou pelo poder constituinte, o permite, ou se a lei mesma, que regeu a entrada do suporte fático no mundo jurídico, “construiu” alguma integração posterior do suporte, atribuindo-lhe efeitos ex tunc, o que, em verdade, destoa da boa técnica jurídica. De ordinário e, pois, segundo os princípios gerais, toda pretensão confirmação é referência ao conteúdo do negócio jurídico nulo, em negócio jurídico ex novo. (grifei)”.*

Destarte, no tocante a abusividade da cláusula acompanho o Eminentíssimo Relator.

Todavia, no tocante ao valor da comissão de corretagem, ousou divergir, como já venho sustentado pelo cabimento da devolução dobrada, ante a evidência da má-fé.

Pois, além da impossibilidade de convalidar essa cláusula (abusiva), ante a nulidade absoluta reconhecida, a cobrança de comissão de corretagem pelas construtoras, nada mais é do que um abuso de poder, pois incluem em seu contrato de adesão, padronizado, que chega pronto aos consumidores, o ônus de pagar a comissão de corretagem dos profissionais contratados exclusivamente por elas e para agir de acordo com os seus interesses. Aos consumidores, que não é dado o poder de discutir as cláusulas, compete apenas assinar um contrato que lhe traz desvantagens ou desistir do sonho da aquisição da casa própria.

Essa prática das construtoras é bastante costumeira, pois, a única forma de comprar um imóvel na planta, aproveitando os preços mais acessíveis e/ou utilizando-se dos benefícios do programa do Governo Federal Minha Casa Minha, é adquiri-los no plantão de vendas, com intermédio dos corretores contratados pela vendedora, que se confundem



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

como verdadeiros funcionários da construtora, assinando um contrato de adesão.

As construtoras são empresas de grande porte e realizam vendas em larga escala, e, portanto, não há que se falar em engano justificável e ausência de má-fé, vez que possuem a obrigação e o dever de agir de forma correta com os seus consumidores, ao invés de colocá-los em clara desvantagem.

Trata-se de uma conduta ilícita, pois cobram um valor indevido dos consumidores, transferindo um ônus que era seu à parte mais vulnerável da relação contratual, e, assim, resta inegável o dever de devolver os valores de forma dobrada, nos termos da posição doutrinária de Cláudia Lima Marques¹¹:

“Em 20 anos de CDC, a norma do parágrafo único do art. 42 tem alcançado relativa ou pouca efetividade. A explicação inicial é que talvez tivesse sido pouco compreendida. Mesmo sendo a única norma referente à cobrança indevida, em todas as suas formas, a jurisprudência ainda resiste a uma condenação em dobro do cobrado indevidamente. Prevista como uma sanção pedagógica e preventiva, a evitar que o fornecedor se “descuidasse” e cobrasse a mais dos consumidores por “engano”, que preferisse a inclusão e aplicação de cláusulas sabidamente abusivas e nulas, cobrando a mais com base nestas cláusulas, ou que o fornecedor usasse de métodos abusivos na cobrança correta do valor, a devolução em dobro acabou sendo vista pela jurisprudência não como uma punição razoável ao fornecedor negligente ou que abusou de seu “poder” na cobrança, mas como uma fonte de enriquecimento “sem causa” do consumidor. Quase que somente em caso de má-fé subjetiva

¹¹ Marques, Cláudia Lima. Benjamin, Antônio Herman V. Miragem, Bruno. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 4ª ed. rev., atual. e ampli. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013 pg. 937.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

do fornecedor há devolução em dobro, quando o CDC, ao contrário, menciona a expressão “engano justificável” como única exceção. Mister rever esta posição jurisprudencial. A devolução simples do cobrado indevidamente é para os casos de erros escusáveis dos contratos entre iguais, dois civis, ou dois empresários, e está prevista no CC/2002. No sistema do CDC, todo o engano na cobrança de consumo é, em princípio injustificável, mesmo baseado em cláusula abusivas inseridas no contrato de adesão, ex vi o disposto no parágrafo único do art. 42. Cabe ao fornecedor provar que seu engano na cobrança, no caso concreto, foi justificado.”

Ademais, já houve decisão neste sentido proferida pelo STJ, pelas Turmas Recursais e pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, a seguir transcritos:

“1.- BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e OUTRO interpõem Agravo de Decisão que negou seguimento a Recurso Especial, fundamentado nas alíneas “a” e “c”, do inciso III, do artigo 105, da Constituição Federal, manejado contra Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, Relator o Desembargador OSWALDO RODRIGUES DE MELO, assim ementado (e-STJ fls. 181):

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. Com a promulgação do Código de Defesa do Consumidor, a vontade continua essencial à formação dos negócios jurídicos, mas sua importância e força diminuíram, levando à relativa noção de força obrigatória e intangibilidade do conteúdo do contrato, conforme dispõem os artigos 6º, incisos IV e V, e 51 do CDC. O pagamento de comissão de corretagem imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, configura cláusula abusiva, não podendo ser de responsabilidade daquele. O art. 42 do CDC está calcado no princípio que veda o enriquecimento injustificado do credor, para tanto, faz-se necessário a demonstração da má-fé na cobrança, vale dizer, de que não houve engano justificável. Recurso conhecido e provido. (STJ - AResp 350.052 – MS 20130161981-0, Relator Ministro Sidnei Beneti, julgado em 12/07/2013)”



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

CONSUMIDOR. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ATRIBUA A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO AO COMPRADOR. **RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO INDEVIDAMENTE.** Sentença mantida. Recurso improvido. (Recurso Cível Nº 71004174181, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Luís Francisco Franco, Julgado em 27/06/2013). (grifei)

CONSUMIDOR. PROGRAMA HABITACIONAL "MINHA CASA, MINHA VIDA". TAXA DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS LEGAIS E CONFIGURAR A PRESENÇA DE CORRETOR A INTERMEDIAR A NEGOCIAÇÃO. (...) 4. Ainda que lícita a cobrança de corretagem em negócios imobiliários, a teor do que preceitua o art. 722 do Código Civil, não restou caracterizada, no caso concreto, a atuação do corretor de forma independente, vez que atuava este como verdadeiro funcionário da incorporadora, restringindo-se a acompanhar os interessados quando do aporte destes ao local. (...) 6. Igualmente, a parceria firmada entre as rés configura-se prática abusiva, colocando em desvantagem o consumidor, parte hipossuficiente da relação consumerista, ao transferir-lhe o ônus da intermediação da comercialização dos imóveis. **7. Restando evidenciada a conduta abusiva praticada pelas requeridas, impõe-se sejam as rés condenadas, de forma solidária, à repetição do indébito, de modo dobrado, na medida em que o valor cobrado era indevido, não tendo havido erro justificável por parte de quem o cobrou.** RECURSOS IMPROVIDOS. (Recurso Cível Nº 71004402640, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em 28/05/2013) (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COBRANÇA DE ENTRADA NÃO CONSIDERADA NA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. A prova carreada para os autos leva à conclusão de que foi cobrado do comprador parcela que não restou considerada na amortização do saldo devedor, a título de entrada, mas que na verdade se tratava de comissão de corretagem, de um imóvel do Programa Minha Casa Minha Vida, sem o seu prévio conhecimento, em desrespeito ao disposto no art. 490 do CC, **razão pela qual se mostra correta a sentença que determinou a restituição da quantia indevidamente cobrada, na forma dobrada, nos termos do artigo 42 do CDC.** APELAÇÃO IMPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70053584694, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 09/04/2013)

Ação de repetição do indébito. Compra e venda de imóvel. Programa governamental de habitação denominado Minha Casa Minha Vida . Comissão de corretagem. Cobrança indevida. O Programa Minha Casa Minha Vida gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou à requalificação de imóveis urbanos, ou seja, é um programa de incentivo à aquisição de casa própria ou de moradia, que beneficia famílias de baixa e média renda, caracterizando-se um desvirtuamento das regras do Programa a cobrança da comissão de corretagem, especialmente levando em conta que o custo



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

das unidades habitacionais abrange todas as despesas necessárias para a viabilização econômica da obra, inclusive o chamado custo de comercialização. O que existe, no caso, é a imposição ao comprador de assumir o alto custo de uma assessoria imobiliária como condição para a celebração do negócio principal que é a compra e venda do imóvel, induzindo em erro o consumidor que acredita estar quitando a entrada do imóvel desejado, com a finalidade de garantir a sua reserva, o que fere o princípio da boa-fé, porque flagrantemente abusivo, situação evidenciada pelo fato de que o contrato de corretagem e o pagamento da respectiva comissão se deu seis meses antes da celebração do contrato de compra e venda firmado com o agente financeiro. (Apelação Cível Nº 70053584140, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 22/05/2013)

A má-fé das construtoras está evidente no fato de transferir o ônus da sua atividade para os consumidores, pois montam toda uma estrutura para comercializar o seu produto (imóveis na planta), contratam corretores de imóveis para agir como verdadeiros funcionários seus e agir de acordo com os seus próprios interesses, e, não, de acordo com os interesses dos consumidores.

Aos consumidores, não é dada a opção de discutir as cláusulas, nem mesmo a opção de contratar com um corretor de imóveis de sua confiança, ou mesmo realizar a compra sem um corretor. Ou aceitam efetuar o pagamento da comissão de corretagem aos corretores contratados pela vendedora, ou desistem da aquisição da casa própria.

Saliento ainda, que a grande maioria dos casos que chegam ao judiciário sobre o assunto, o relato é sempre o mesmo, no sentido de que **após a escolha e a negociação do preço, é que os consumidores são informados a respeito da necessidade do pagamento da comissão de corretagem e da cláusula inserida em um contrato de adesão**, quando, então, acabam por “aceitar” a imposição das construtoras.



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

Ante o exposto, entendo que nos casos como os dos autos, em que os consumidores se dirigem ao plantão de vendas, adquirem um imóvel na planta e assinam um contrato de adesão, a cláusula que transfere o ônus do pagamento da comissão de corretagem é nula de pleno direito, impondo-se a aplicação do parágrafo único do art. 42 do CDC, para a devolução em dobro dos valores cobrados a título de comissão de corretagem, independentemente da prova de má-fé das construtoras.

DRA. GISELE ANNE VIEIRA DE AZAMBUJA

Eminentes colegas:

De início consigno a minha opinião sobre o presente.

Destaco que não podemos rejulgar esta causa. A matéria já foi submetida à Turma Recursal, conforme ementa colacionada. Tendo o colegiado entendido que a comissão era devida, e que o comprador anuiu, tanto que emitiu cheques. Desta decisão, à exceção dos embargos de declaração, não cabe recurso.

Tenho discutido abertamente o assunto com a Secretaria, posto que, se o processo foi julgado e transitado em julgado, deve retornar ao 1º grau para a execução. Não cabe instaurar incidente em processo já julgado. Logo, a petição da parte ou procurador que pleiteia a uniformização, deveria ser autuada e com os documentos necessários a indicar preenchidos os requisitos para uniformizar, qual seja, diversos acórdãos de Turmas Recursais diversas, decidindo de forma diversa a mesma questão. É pedido de uniformização e não recurso contra acórdão, data máxima vênia.

Ou a hipótese, em que o relator, antes de propor o seu voto, ou conjuntamente a ele, propõe que se uniformize o entendimento, ou mesmo quando a parte alega a necessidade da uniformização, antes de julgado o



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

recurso. E nesta hipótese, podemos sim, julgarmos o recurso e decidirmos a uniformização.

Portanto, neste caso, e posso estar enganada, podemos decidir sobre a uniformização, tanto no que diz com a possibilidade de cobrança de comissão de corretagem nos casos em que a aquisição do imóvel ocorre diretamente no plantão de vendas do empreendimento imobiliário, ou não, e se pela impossibilidade, a forma da devolução, ou seja, se a restituição será simples ou em dobro, mas não o mérito da decisão tomada pelo colegiado.

Na verdade, embora tenha constado recurso de forma inapropriada na Resolução, se trata de pedido de uniformização, que admitido é distribuído (art. 26).

E dispõe o artigo 29:

Para o julgamento a Secretaria expedirá cópias dos relatórios e dos acórdãos divergentes e distribuirá entre os membros integrantes das Turmas Recursais.

Artigo 30- Reconhecida a divergência, lavrar-se-á o acórdão, que será publicado e comunicado por meio eletrônico a todos os juízes submetidos à jurisdição da Turma de Uniformização para cumprimento.

E cumprimento para que? Para modificar os julgamentos existentes, todos eles? Ou aqueles divergentes e que fundamentaram o pedido de uniformização? Ou apenas o que interessa ao pleito? Ou seja, perdi a ação perante a Turma Recursal, faço um pedido de uniformização e mudo o julgado. É assim? Penso que não.

Acredito que a uniformização é para os julgamentos futuros e para os suspensos e não para os julgados em grau recursal. Não importa se ela foi proposta a partir deste ou daquele julgamento, a decisão é para o



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

futuro e não para o passado. O incidente de uniformização não é um recurso.

Feitas estas considerações, estou convencida de que a causa não está madura para incidente de uniformização. E como bem afirmou o eminente colega Cléber, nem mesmo o STJ se posicionou ainda, de forma definitiva, sobre a questão. E mais, nenhum processo é exatamente igual ao outro, como referido pelo colega Roberto Berensdorf. Na nossa Turma Recursal, em uma sessão, como relatora votei de três forma diferentes. Em uma delas porque havia contratação, afirmação do autor que buscara o imóvel na imobiliária antes de chegar até o prédio em venda, havia previsão de que o comprador arcaria com a comissão, e recibo expresso em nome da corretora. Em outro, porque não havia previsão contratual, pela devolução na forma simples e no entendimento de que a regra é a de que incumbe ao vendedor assumir tal encargo, e que os corretores agiam em nome da incorporadora. E na terceira opção, reconheci a nulidade da cláusula que impunha ao comprador aquele encargo, porque não explicitada e porque a comissão fora cobrada juntamente com o valor dado de entrada. Refiro tais, situações para exemplificar que os processos não são iguais e nem mesmo os fatos, para oportunizar uma uniformização. Talvez, apenas no que diz respeito à devolução da comissão, quando reconhecida indevida a cobrança, se na forma simples ou em dobro. Penso que esta questão, é a única de direito, que permitira uma uniformização, porque na verdade, a maioria das Turmas Recursais está analisando cada contrato e cada venda efetuada e seu *modus operandi*.

Voto, pois, contrariamente a Uniformização no momento, e em caso de ser vencida, pela decisão de Uniformização apenas para o futuro, sem modificação da decisão do colegiado nestes autos, e em sendo



RAL

Nº 71004760179 (Nº CNJ: 0052355-40.2013.8.21.9000)
2013/CÍVEL

uniformizada a questão pela impossibilidade de cobrança de comissão de corretagem em qualquer hipótese pelo comprador, quando os corretores estão no empreendimento, que seja na forma simples porque não vislumbro má-fé no caso.

È como voto.

DES. EUGÊNIO FACCHINI NETO - Presidente - Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 71004760179, Comarca de Porto Alegre: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, POR MAIORIA."

Juízo de Origem: 2º.JUIZADO ESPECIAL CIVEL PORTO ALEGRE -
Comarca de Porto Alegre