



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000010635

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1013079-28.2015.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes SPE BADY 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e RVE ENGENHARIA LTDA, é apelado [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA).

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente) e A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 18 de janeiro de 2017.

James Siano
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 26917

APELAÇÃO Nº: 1013079-28.2015.8.26.0576

COMARCA: São José do Rio Preto

MM. Juiz(a) de 1º grau: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

APTE.: SPE Bady 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. APTE.:

RVE Engenharia Ltda.

APDO.: [REDACTED]

ACÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CC. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Compromisso de compra e venda. Pretensão de devolução dos valores pagos à título de comissão de corretagem. Sentença de parcial procedência para reconhecer a devolução de forma simples.

Apela a corrê SPE Bady sustentando preliminarmente, a ilegitimidade passiva, por não ter figurado na contratação; a RVE realizou a venda sozinha ao autor; a RVE apenas adquiriu o terreno em que construiu o empreendimento da SPE Bady; a SPE Bady não realizou a venda de imóveis, inexistindo relação jurídica. Apela a corrê RVE Engenharia Ltda. alegando a ilegitimidade de parte, pois apenas a imobiliária tem legitimidade para devolver o que recebeu; a cobrança não é ilegal ou abusiva; a decretação de sucumbência recíproca entre as partes.

Descabimento.

Ilegitimidade passiva. Insubsistência. Ambas as rés em conjunto para a realização do empreendimento. Comportamento conjunto na cadeia de consumo impõe solidariedade. Inteligência dos art. 14 e 18 do CDC.

Comissão de corretagem. Ausente no contrato o valor destacado. Vinculação e cobrança da comissão de corretagem não se coadunam com o que restou determinado pelo STJ em recurso repetitivo.

Recursos improvidos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 117/120 que julgou parcialmente procedente a ação revisional de contrato cc. pedido de restituição de valores, proposta por [REDACTED] em face de SPE Bady 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. e Outro, para condenar as rés à devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Apela a corrê SPE Bady (f.124/131) sustentando: (i) preliminarmente, a ilegitimidade passiva, por não ter figurado na contratação; (ii) a RVE realizou a venda sozinha ao autor; (iii) a RVE apenas adquiriu o terreno em que construiu o empreendimento da SPE Bady; (iv) a SPE Bady não realizou a venda de imóveis, inexistindo relação jurídica.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apela a corré RVE Engenharia Ltda. (f.134/140) alegando: (i) a ilegitimidade de parte, pois apenas a imobiliária tem legitimidade para devolver o que recebeu; (ii) a cobrança não é ilegal ou abusiva; (iii) a decretação de sucumbência recíproca entre as partes.

Recursos recebidos (f.143), e respondido (f.145/156).

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Presente a legitimidade passiva de ambas as rés para responder pelos desdobramentos da obra em discussão, considerando que todas atuaram na concretização do empreendimento.

Ou seja, se apresentaram unidas no curso da negociação para o mercado de consumo e por isso devem responder solidariamente.

Proclama o STJ: *“A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação”* (Resp 1077911/SP, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 04.10.11).

Também nesse sentido precedente desta Câmara em caso assemelhado, conforme tópico de ementa:

Compromisso de Compra e Venda de imóvel Revisão do contrato com fundamento no atraso na entrega da obra - Procedência em parte dos pedidos Ilegitimidade passiva das corrés não acolhida Relação de consumo Empresas do mesmo grupo econômico - Inteligência do §1º, do art. 25 do CDC Aquele que lucra com o negócio não pode se furtar da responsabilização (...) (Apelação nº 0005793-63.2012.8.26.0562, Rel. MOREIRA VIEGAS, J. 29.05.13).

Cinge-se à controvérsia ao pleito de devolução dos valores pagos pelos autores a título de comissão de corretagem.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

O STJ firmou tese quando do julgamento de recurso repetitivo acerca da possibilidade de transferir para o consumidor a obrigação de responder pelo custo da comissão de corretagem “*desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem*”. Confira-se:

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

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

1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

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

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

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O art. 725¹ do Código Civil prevê o pagamento da comissão de corretagem, ainda que o negócio ao final não se concretize.

Quanto à responsabilidade pelo pagamento, não obstante a praxe seja o pagamento da comissão de corretagem pelo vendedor do bem, diante da contratação do serviço de intermediação da venda, em que se coloca na posição de comitente-contratante, nada obsta que o comprador arque com tal ônus.

Todavia, para não evidenciar a ocorrência de venda casada, nos termos do art. 39, I, do CDC², necessário constar no contrato o valor destacado dessa verba, para que a subscrição do instrumento represente a admissão expressa do consumidor da obrigação de responder por seu custeio.

Não se vislumbra no contrato o valor destacado da comissão de corretagem. A planilha de cálculos da imobiliária (f.13/52) não se coaduna com o que restou determinado pelo STJ.

Os valores pagos pelo consumidor devem ser devolvidos, de forma simples, com correção monetária do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação.

Ante o exposto, **nega-se provimento aos recursos.**

JAMES SIANO

¹ **Art. 725.** A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

² **Art. 39.** É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [\(Redação dada pela Lei nº 8.884, de 11.6.1994\)](#)

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator

5