



Banco do  
Conhecimento



## COMISSÃO DE CORRETAGEM

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

### Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0086328-37.2014.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. SONIA DE FATIMA DIAS - Julgamento: 03/05/2016 - VIGESIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA. Pretensão de restituição de valores pagos, inclusive, a título de comissão de corretagem. Sentença de procedência parcial condenando às rés na devolução da comissão de corretagem. Apelação de ambas as partes. Pretensão que envolve matéria objeto do recurso especial nº 1551956/SP submetido ao rito dos recursos repetitivos. Decisão proferida na medida cautelar nº 25.323/SP, que determina a suspensão em todo país, inclusive, em primeiro grau, de todas as ações em trâmite nas quais se discutam as questões de direito que foram objeto da afetação no REsp n.º 1551956/SP, obstando a prática de quaisquer atos processuais até o julgamento do recurso repetitivo. SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ QUE SEJA PROFERIDA DECISÃO NO RECURSO ESPECIAL.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 03/05/2016 (\*)

=====  
[0483212-26.2012.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. PEDRO FREIRE RAGUENET - Julgamento: 28/04/2015 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

Questão de ordem submetida ao Colegiado. Incidência do art. 50, § 2º do RITJ/RJ. Competência absoluta em razão da matéria. Incompetência absoluta das Câmaras Cíveis de numeração 1ª a 22ª para julgar recurso, que trate sobre direito do consumidor, distribuído a partir de 02.09.2013, e sem anterior prevenção, nos termos da Resolução TJ/OE nº. 34/2013. Apelo distribuído a esta Câmara em 13.04.2015. Contrato de corretagem. Ação de cobrança de comissão. Contrato de compra e venda do imóvel que foi realizado após o término do prazo de exclusividade deferido à corretora. Discussão sobre o direito da mesma ao recebimento de remuneração pela intermediação anteriormente realizada. Declínio de competência para uma das Câmaras Cíveis especializadas em direito do

consumidor.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/04/2015 (\*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 15/03/2016 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/04/2016 (\*)

=====

[0025370-82.2010.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. HORACIO S RIBEIRO NETO - Julgamento: 19/04/2016 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

Direito Imobiliário. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção. Atraso na entrega. Primeira apelação desprovida. Provimento parcial do segundo apelo. 1. Não se conhece de agravo retido que não é reiterado. 2. Ocorrendo o inadimplemento contratual por culpa da primeira apelante, deve ser o contrato resolvido, com a devolução aos promitentes compradores de todas as quantias pagas, inclusive, as devidas a título de comissão de corretagem. 3. Ausência, contudo, de lucros cessantes, considerando-se que os adquirentes optaram pela resolução do contrato e não houve pagamento integral do preço. 4. Situação que ultrapassa o mero aborrecimento, sendo, portanto, devida a indenização por danos morais. 5. Elevação da verba fixada. 6. Primeira apelação a que se nega provimento, provendo-se parcialmente a segunda.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/04/2016 (\*)

=====

[0007820-80.2015.8.19.0021](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCOS ANDRE CHUT - Julgamento: 18/04/2016 - VIGESIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RITO ORDINÁRIO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO SOBRE COBRANÇA A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO E REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. SOBRE A COMISSÃO DE CORRETAGEM, O RECURSO ESPECIAL Nº 1551956/SP SUBMETIDO À SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVO. DECISÃO DO EMINENTE MINISTRO RELATOR PAULO DE TARSO SANSEVERINO, LANÇADA NA MEDIDA CAUTELAR Nº 25.323/SP, DETERMINANDO A SUSPENSÃO EM TODO PAIS, INCLUSIVE EM PRIMEIRO GRAU, DE TODAS AS AÇÕES EM TRÂMITE NAS QUAIS SE DISCUTAM AS QUESTÕES DE DIREITO QUE FORAM OBJETO DA AFETAÇÃO NO Resp n.º 1551956/SP E QUE AINDA NÃO TENHAM RECEBIDO SOLUÇÃO DEFINITIVA, OBSTANDO A PRÁTICA DE QUAISQUER ATOS PROCESSUAIS ATÉ O JULGAMENTO DO RECURSO REPETITIVO. SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ DECISÃO FINAL E

DETERMINAÇÃO DA INSTÂNCIA SUPERIOR.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 18/04/2016 (\*)

=====

[0401478-82.2014.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. NATACHA TOSTES OLIVEIRA - Julgamento: 18/04/2016 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR

Apelação Cível. Processo que envolve discussão sobre devolução de comissão de corretagem. Matéria objeto do REsp nº 1.551.956/SP, submetido ao rito dos Recursos Repetitivos. Decisão proferida na Medida Cautelar nº 25323/SP determinando a suspensão de todos os processos que versem matérias objeto de afetação do REsp 1.551.956/SP. Questão de ordem. SUSPENDE-SE JULGAMENTO DO PROCESSO ATÉ QUE SEJA PROFERIDA DECISÃO NO RECURSO ESPECIAL.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 18/04/2016 (\*)

=====

[0045253-62.2012.8.19.0203](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Julgamento: 12/04/2016 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

CIVIL. PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES A TÍTULO DE ALUGUEL EM VIRTUDE DO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGA PELO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE MEDIAÇÃO. VALOR NÃO DEDUZIDO DO PREÇO DO IMÓVEL, EXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. DEVOLUÇÃO. EXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. CONFIGURAÇÃO PARA ESCLARECER QUE ENTRE O PERÍODO DE ATRASO DE ENTREGA DO IMÓVEL E A ANOTAÇÃO DO HABITE-SE, PERÍODO DE MORA DAS EMBARGADAS, NÃO É DEVIDO, JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA, INCIDENTES SOBRE O SALDO DEVEDOR. NECESSIDADE DE SUSPENSÃO E DEVOLUÇÃO DO VALOR COBRADO E PAGO. No sistema do Código de Processo Civil, são os embargos de declaração, especificamente, destinados a veicular um pedido de reparação de gravame, resultante de obscuridade, contradição ou omissão não determinadas por erro material manifesto. Provimento dos Embargos de Declaração para determinar a devolução dos juros, correção monetária e multa incidentes sobre o saldo devedor, por mora exclusiva das embargadas, se dê, pelo período de 31/01/2012, data prevista para a entrega do imóvel no aditamento, a 13/08/2013, data da averbação do habite-se.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/04/2016 (\*)

=====

[0008362-58.2011.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 12/04/2016 - OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELOS AUTORES EM OUTRO ENDEREÇO. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS A TAL TÍTULO QUE SE IMPÕE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE NÃO É INDEVIDA, PORQUE JÁ INCLUÍDA NO PREÇO GLOBAL DO IMÓVEL. RECONVENÇÃO DA RÉ QUE OBJETIVA QUE O ATRASO NAS OBRAS TENHA PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA AJUSTADO CONTRATUALMENTE, O QUE SE AFIGURA DESCABIDO. Autores que alegam ter adquirido um imóvel residencial na planta no empreendimento "Up Life Barra Bonita", no Recreio dos Bandeirantes, na data de 26 de maio de 2009, no valor total de R\$ 253.000,00, com prazo de entrega em julho/2010. Narram que a obra atrasou e o prazo de entrega não foi cumprido, tendo ocorrido a entrega das chaves após a propositura da ação, em março de 2012. Pedido autoral de devolução em dobro da quantia paga a título de corretagem, ressarcimento do dano material suportado em virtude do aluguel de outro imóvel durante os meses em que perdurou o atraso na entrega da unidade imobiliária objeto da presente ação, bem como de condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais. Ré que além de contestar o pedido inicial apresentou reconvenção objetivando que o atraso nas obras tenha prazo superior ao prazo de tolerância ajustado contratualmente. Sentença de parcial procedência para condenar a ré a indenizar os autores por danos morais na quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para cada um, ante o atraso de mais de um ano, com juros da citação e correção a contar da sentença e para ressarcir os autores dos danos materiais suportados na ordem de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), com juros da citação e correção monetária a contar de cada pagamento parcial de R\$2.000,00 que compõe o total, levando-se em conta as datas dos pagamentos feitos entre fevereiro de 2011 e março de 2012. Apelo da empresa ré pela anulação do decisum, sob alegação de afronta aos artigos 165, 535, I e II, e 331, § 2º, todos do CPC de 1973 bem como ao artigo 5º, LIV e LV, da CRFB, sustentando, outrossim, inépcia da inicial e ausência de interesse de agir. No mérito, alegou a ausência de danos materiais e morais passíveis de indenização. Insistiu no acolhimento do seu pedido reconvenicional. Apelo dos autores objetivando a condenação da ré na devolução da importância paga a título de comissão de corretagem, bem como para majorar o dano moral fixado para cada demandante e para aumentar a indenização por danos materiais para a quantia de R\$28.000,00. Sentença que não merece anulação, porque a matéria controvertida já foi na íntegra objeto do apelo da ré, com devolução para reexame a este Egrégio Tribunal de Justiça. Possibilidade de julgamento antecipado da lide. Juiz como destinatário das provas. Aplicação do artigo 130, do CPC de 1973. Ausência

de inépcia da petição inicial, porque preenchidos os requisitos dos artigos 282, do CPC de 1973. Presença de interesse de agir, porque a existência de suposta quitação firmada pelos autores como condição para a entrega das chaves do imóvel não afasta o direito daqueles na obtenção em sede judicial da justa reparação dos prejuízos que entendiam devidos, em razão do atraso da obra. Reconvenção que não merece acolhida porque a sentença já considerou com acerto a validade do prazo de tolerância ajustado contratualmente, e não período superior, porque incabível. Ressarcimento do aluguel pago pelos autores em razão da demora na entrega da unidade referente ao período de 13 meses de mora da demandada na entrega das chaves. Dano moral configurado in re ipsa. Verba compensatória arbitrada na quantia de R\$12.000,00 (doze mil reais) para cada autor, em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e em atenção ao viés preventivo-pedagógico-punitivo do instituto do dano moral. Aplicação do Enunciado nº 116, do Aviso nº 55/12 do TJRJ. Cobrança da comissão de corretagem que não foi indevida, porque já inserida no preço global da compra do imóvel, sendo que dessa circunstância tiveram plena ciência os autores, que anuíram com dita cobrança na época em que deveriam tê-la impugnado. Precedentes desta Colenda Corte de Justiça Estadual sobre os temas controvertidos. Sucumbência recíproca caracterizada, na forma do disposto no artigo 21, caput, do CPC de 1973. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/04/2016 (\*)

=====

[0254459-09.2013.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MONICA FELDMAN DE MATTOS - Julgamento: 06/04/2016 - VIGESIMA SETIMA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. ARTS. 2º, 3º E 14 DO CDC. CONTRATO DE ASSISTÊNCIA FINANCEIRA. COBRANÇA DE "COMISSÃO DE CORRETAGEM" E "TAXA DE ADESÃO" SEM QUE HAJA QUALQUER MENÇÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO. ABUSIVIDADE. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA TRANSPARÊNCIA E DA INFORMAÇÃO NA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO, PREVISTOS NO ARTIGO 6º, DO CDC. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS RECONHECIDA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES INDEVIDAMENTE TRANSFERIDOS/RETIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO QUE DEVE SER MANTIDO EM ATENDIMENTO AOS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. NEGA-SE SEGUIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, MERECENDO O JULGADO, PORÉM, PEQUENO REPARO DE OFÍCIO, A FIM DE QUE OS JUROS SEJAM COMPUTADOS A PARTIR DA CITAÇÃO.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 06/04/2016 (\*)

=====

[0032610-59.2009.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCOS ALCINO A TORRES - Julgamento: 24/02/2016 - VIGESIMA SETIMA  
CAMARA CIVEL CONSUMIDOR

Apelação. Direito do consumidor. Incorporação imobiliária. Promessa de compra e venda de unidade. Rescisão por desistência dos adquirentes. Cláusula de retenção abusiva. Comissão de corretagem. Verba calculada "por dentro" do preço de tabela. Natureza de sinal. Devolução proporcional. Dano moral. Configuração. Retenção abusiva. 1. A imposição de comissão de corretagem ao consumidor que não contratou a intermediação é abusiva e causadora de dano. Com essa prática ilícita não se confunde o mero destaque, do valor previamente ajustado a título de preço, da remuneração do intermediador, paga diretamente pelo adquirente, porém em nome do próprio incorporador, por mera facilidade operacional. Do ponto de vista econômico, é indiferente para o consumidor pagar a comissão diretamente ao intermediador (desde que descontada do preço, e não acrescida por fora), ou efetuar o pagamento integral à incorporadora, para esta então repassar ao corretor a comissão entre eles avençada. 2. Todavia, em caso de rescisão contratual, essa comissão deve ser tratada como aquilo que verdadeiramente é: parcela de sinal, parte do preço, e não efetiva remuneração a cargo do consumidor. Por conseguinte, é imperioso que ela seja restituída ao comprador desistente, descontada apenas a parcela de retenção prevista em contrato ou arbitrada em juízo, na hipótese do art. 413 do Código Civil. 3. Não pode ser considerada mero aborrecimento a retenção indevida de valores vultosos para o nível sócio-econômico do consumidor, em decorrência de aplicação de cláusula flagrantemente abusiva e nula de pleno direito, inserida em contrato de adesão, na qual se previa o perdimento de 90% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de desistência do negócio. Essa conduta, que se prevalece da judicialização como estratégia comercial de incremento do lucro e industrializa a negação de direitos, estimula a desnecessária proliferação de demandas, onerando a sociedade e o Poder Judiciário. Ao contrário, mero aborrecimento é aquele decorrente de conflito que o fornecedor soluciona em tempo razoável, sem maiores consequências para o consumidor. 4. Afigura-se razoável e proporcional o arbitramento da verba indenizatória em R\$ 5.000,00 a cada um dos autores, a fim de atender não só à precípua finalidade compensatória, que se mede pela extensão do dano (art. 944, caput, do Código Civil), mas também ao fito punitivo-pedagógico, proporcional à gravidade da culpa do ofensor recalcitrante (art. 944, § único, a contrario sensu, do Código Civil), de modo a surtir o necessário efeito desestimulante na perpetuação da conduta lesiva ao direito dos consumidores ? desiderato cujo olvido é tão ou mais nocivo ao Direito quanto o enriquecimento sem causa, que tão amiúde se usa alegar. 5. Provimento do recurso, em sua maior parte.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/02/2016 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/04/2016 (\*)

=====

[0088934-43.2011.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. LUCIANO RINALDI - Julgamento: 06/04/2016 - SETIMA CAMARA CIVEL

Apelação cível - Ação de cobrança - Contrato verbal de corretagem - Participação ativa da Autora na aproximação das partes comprovada nos autos Conclusão do negócio tempo depois da intermediação do corretor - Direito à participação na comissão Aplicação do artigo 727 do Código Civil Responsabilidade pelo pagamento - Parte ré que não logrou comprovar qualquer fato impeditivo, extintivo ou modificativo do direito da Autora Desprovemento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/04/2016 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 04/05/2016

=====

[0019685-58.2014.8.19.0208](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MYRIAM MEDEIROS - Julgamento: 06/04/2016 - QUARTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. SENTENÇA QUE RECONHECEU A PRESCRIÇÃO QUANTO AO PEDIDO DE REPETIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, EXTINGUINDO O FEITO COM BASE NO ART. 269, IV, DO CPC. AFASTAMENTO DA QUESTÃO PREJUDICIAL. APLICAÇÃO DO PRAZO DE 5 (CINCO) ANOS, PREVISTO NO ART. 27 DO CDC. PRECEDENTE CITADO: ARESP Nº 458433. NO PRESENTE CASO, NÃO HÁ PROVA MÍNIMA DE QUE O CONSUMIDOR, NO ATO DA CONTRATAÇÃO, TENHA SIDO VÍTIMA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO (ERRO, DOLO OU COAÇÃO), ESPECIALMENTE, PORQUE ELE PRÓPRIO AFIRMA TER RECEBIDO UMA PLANILHA COM A DISCRIMINAÇÃO DE TODOS OS VALORES DEVIDOS AO LONGO DA RELAÇÃO CONTRATUAL, INCLUSIVE, OS VALORES DAS COMISSÕES DE CORRETAGEM, QUE DEVERIAM TER SIDO PAGOS EM FEVEREIRO/2009, MAIS DE 2 (DOIS) ANOS ANTES DA DATA DO DISTRATO. O MERO ARREPENDIMENTO DO CONSUMIDOR NÃO É MOTIVO SUFICIENTE PARA A RESTITUIÇÃO DA IMPORTÂNCIA PAGA. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. DESPROVIMENTO DO RECURSO, AINDA QUE POR OUTRO FUNDAMENTO (ART. 269, I, DO CPC).

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/04/2016 (\*)

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)**  
**Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) da  
**Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DIJUR)**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da  
**Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)**

**Data da atualização: 16.05.2016**  
**Para sugestões, elogios e críticas: [jurisprudencia@tjrj.jus.br](mailto:jurisprudencia@tjrj.jus.br)**