



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 05.05.2011

COMISSÃO DE CORRETAGEM

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0007520-49.2009.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. FERNANDO FERNANDY FERNANDES - Julgamento: 15/04/2011 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. VENDA DE BEM IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACEITAÇÃO, POR PARTE DOS COMPRADORES, DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO, ANTE O PRÉVIO CONHECIMENTO DE REFERIDA OBRIGAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE. DIREITO PATRIMONIAL DISPONÍVEL. NEGÓCIO JURÍDICO VALIDAMENTE CELEBRADO ENTRE AGENTES CAPAZES. AUTONOMIA DA VONTADE. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. PRECEDENTES DESTA E. CORTE DE JUSTIÇA. VALOR DOS HONORÁRIOS QUE, NO ENTANTO, MERECE REDUÇÃO, EIS QUE FIXADOS EM DISSONÂNCIA COM OS POSTULADOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. APELAÇÃO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

[Decisão Monocrática: 15/04/2011](#)

=====
[0001506-15.2010.8.19.0209](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. ANDRE RIBEIRO - Julgamento: 23/02/2011 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CIVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA EM APELAÇÃO CÍVEL QUE MANTEVE A SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A PRETENSÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE DA COBRANÇA, UMA VEZ QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO E DA ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA FOI AJUSTADO COMO PARTE INTEGRANTE DO VALOR DO IMÓVEL. COMPRADORA QUE TEVE PLENA CIÊNCIA DE QUE LHE SERIA COBRADA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. EM QUE PESE A OBRIGAÇÃO PELO PAGAMENTO DA REFERIDA

COMISSÃO SER, A PRINCÍPIO, DO VENDEDOR, NADA OBSTA QUE AS PARTES CONVENCIONEM QUE O PAGAMENTO SEJA REALIZADO PELO COMPRADOR, CIRCUNSTÂNCIA QUE FICOU EVIDENCIADA NOS AUTOS ATRAVÉS DOS RECIBOS DE PAGAMENTO. COMPRADORA QUE EFETIVOU O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DIRETAMENTE AOS CORRETORES, DE FORMA LIVRE, VOLUNTÁRIA E CONSCIENTE. PRAXE IMOBILIÁRIA NO SENTIDO DE QUE, AO INVÉS DE A CONSTRUTORA RECEBER DOS ADQUIRENTES O VALOR E REPASSÁ-LO À CORRETORA, O ADQUIRENTE PAGA DIRETAMENTE À CORRETORA. PRECEDENTES DO TJRJ. PORTANTO, COMO A COMISSÃO JÁ INTEGRAVA O VALOR TOTAL DE VENDA ACEITO PELA COMPRADORA, NÃO HÁ COBRANÇA INDEVIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/02/2011

=====

[0022125-34.2008.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. LUIZ FERNANDO DE CARVALHO - Julgamento: 26/01/2011 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA REALIZADA COM INCORPORADORA IMOBILIÁRIA INTERMEDIADA POR CORRETORA DE IMÓVEIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM COBRADA AOS CONSUMIDORES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DAS RÉS AO PAGAMENTO DA DEVOLUÇÃO EM DOBRO. APELAÇÃO DAS RÉS. AGRAVO RETIDO DESACOLHIDO. LIVRE APRECIACÃO DAS PROVAS PELO MAGISTRADO. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. APLICAÇÃO DO ART. 130, CPC. REJEIÇÃO DA PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO. INCIDÊNCIA DO PRAZO DE 5 ANOS PREVISTO NO ART. 27 DO CDC. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO CIVIL NA ESPÉCIE, POR SE TRATAR DE LIDE CONSUMERISTA. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 2º, §2º, DA LICC, CUJA ESPECIALIDADE AFASTA A INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL ESTABALECIDA NO CC. PROVAS DOS AUTOS QUE DEMONSTRAM QUE A COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM FOI FEITA AOS AUTORES SEM QUALQUER PREVISÃO CONTRATUAL OU LEGAL NESTE SENTIDO. CARACTERIZAÇÃO DA ABUSIVIDADE DA CONDUTA. ARTS. 31, 40, 46, 51, IV E XII E 54, §4º, DO CDC. CONTRATO DE CORRETAGEM CELEBRADO ENTRE AS RÉS QUE NÃO PODE AFETAR TERCEIROS. OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR DE ARCAR COM A REMUNERAÇÃO DA CORRETORA. ART. 722 DO CC/02. SOLIDARIEDADE ENTRE AS FORNECEDORAS DE PRODUTO E SERVIÇO (ART. 25, §1º, CDC). DEVOLUÇÃO DA QUANTIA QUE DEVE SER FEITA EM DOBRO

ANTE A AUSÊNCIA DE ENGANO JUSTIFICÁVEL. PRECEDENTES DO STJ.
DESPROVIMENTO DE AMBOS OS APELOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/01/2011

=====

[0018886-22.2008.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CELSO FERREIRA FILHO - Julgamento: 22/02/2011 - DECIMA QUINTA
CAMARA CIVEL

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
C/C INDENIZATÓRIA. Julgamento extra petita. Inocorrência. No caso em tela, a
sentença observou e respeitou os limites do pedido, não estando o julgador coibido
de fundamentar sua decisão em razão diversa da alegada pelas partes. A comissão
de corretagem é usualmente paga pelo vendedor. Assim, muito embora não haja
vedação legal para que as partes disponham de forma diversa sobre o pagamento
da referida comissão, certo é que essa circunstância deveria estar expressa e
claramente ressalvada no recibo, o que não se verifica no caso concreto. Cláusula
de reajuste que se mostra obscura. Essa prática, lamentavelmente comum, deixa
transparecer um comportamento pouco leal e que efetivamente compromete a boa
fé objetiva que deve ser observada nesse tipo de transação. Assim, correta a
sentença quando determinou a devolução integral de todos os valores pagos pelo
autor, com juros e correção monetária desde a citação. Dano moral. Inocorrência.
O simples descumprimento de contrato, contudo, não enseja direito à reparação
moral, se não comprovado que isso teve repercussão dessa ordem, conforme
verbete nº 75 da Súmula desta Corte. Merece, pois, reparo a sentença apenas para
afastar a condenação das rés ao pagamento de indenização por dano moral,
mantendo-se no mais a sentença recorrida. PROVIMENTO PARCIAL DE AMBOS OS
RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/02/2011

=====

[0029228-92.2008.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ANTONIO ILOIZIO B. BASTOS - Julgamento: 12/04/2011 - DECIMA SEGUNDA
CAMARA CIVEL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ÔNUS DA CORRETAGEM. PROMESSA DE VENDA.
SINAL. NEGÓCIO CONSENSUAL. 1. Pretendem os Apelantes, além da reparação de

danos morais, receber parte de quantia paga a título de sinal em promessa de compra e venda de unidade imobiliária, sob a alegação de que desconheciam o fato de que tal quantia incluía a comissão de corretagem; 2. Provas que apontam para a prévia ciência dos Autores de que parte do pagamento seria feito diretamente aos corretores; 3. Analisando a causa de pedir, salta aos olhos que em nenhum momento foi impugnado o valor de venda do imóvel, tampouco o saldo devedor; por isso, e considerando as provas dos autos, a insurgência quanto ao título a que se referia a integralidade da quantia paga não tem razão de existir; 4. De mais a mais, o art. 724 do Código Civil prevê a possibilidade de a autonomia da vontade estabelecer as regras de pagamento do corretor; 5. Portanto, não é ilegal que a comissão de corretagem esteja incluída no preço total do imóvel, revelando-se a prática um acerto interno dos valores recebidos, entre vendedor e corretor. 6. Recentes precedentes deste Tribunal. 7. Negado provimento ao recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/04/2011

=====

[0008674-49.2002.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. NAGIB SLAIBI - Julgamento: 14/04/2010 - SEXTA CAMARA CIVEL

Direito Civil. Promessa de compra e venda. Imóvel em construção. Revisão de cláusulas contratuais. Venda casada e propaganda enganosa. Não configuradas. Anatocismo. Tabela Price. Impossibilidade. Comprovação através de laudo pericial. Correção monetária sobre as prestações intermediárias. Possibilidade. Resíduos inflacionários. Plano Real. Possibilidade, desde que respeitada a periodicidade anual. Juros compensatórios antes da entrega das chaves. Causa de pedir não deduzida na inicial. Princípio da adstrição. Comissão de corretagem. Responsabilidade pelo pagamento. Princípio do consensualismo. Ação de revisão de cláusulas contratuais c/c devolução do indébito com fundamento em práticas abusivas. Sentença de improcedência. Reforma tão-somente para reconhecer o anatocismo. Anatocismo. Tabela Price. Equivocou-se o douto juízo em não reconhecer o alegado anatocismo, uma vez que o perito, retificando o laudo pericial, concluiu pela sua existência, o que se afigura ilegal no nosso ordenamento jurídico, conforme jurisprudência sedimentada deste Tribunal, inclusive do Órgão Especial. Precedente: 2004.017.00005 - Arguição de inconstitucionalidade - 1ª Ementa - Des. J. C. Murta Ribeiro - Julgamento: 13/12/2004 - Órgão Especial. Venda casada e propaganda enganosa. O panfleto ao qual a apelante se refere para sustentar a prática destas condutas ilícitas foram veiculados onze meses após a celebração do contrato pelas partes, inexistindo prova de que a

referida propaganda existia também à época em que o negócio jurídico foi firmado com a apelante. Correção monetária nas prestações intermediárias. Legalidade quanto à sua incidência, uma vez que ela atua apenas como índice de atualização da moeda, sem majorar o débito. Precedente: Resp 1.001.498 MG. Conforme laudo pericial, a incidência dos resíduos inflacionários sobre o saldo devedor era anual, o que estava em conformidade com o Plano Real, que não vedou a sua pactuação, desde que respeitada a periodicidade anual. Juros compensatórios cobrados durante a fase de construção. Pretensão que não pode ser apreciada em sede recursal, uma vez que não foi deduzida na inicial, sob pena de ofensa ao princípio da adstrição e aos postulados fundamentais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa. Comissão de corretagem. Não obstante, em regra, a responsabilidade pelo seu pagamento seja do promitente vendedor, o comitente, nada obsta a que as partes convençam que o pagamento seja efetuado pelo comprador, prevalecendo, no caso, o princípio do consensualismo e a velha parêmia do pacta sunt servanda. Provimento do recurso tão-somente para declarar a nulidade da cláusula que prevê o anatocismo, determinando-se sua exclusão do valor do débito. Sucumbência recíproca. Rateamento quanto ao pagamento das despesas processuais, compensando-se os honorários advocatícios.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/04/2010

=====

[0053139-44.2009.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. CUSTODIO TOSTES - Julgamento: 28/04/2010 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO. RATIFICAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. "CONSUMIDOR. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VALOR REFERENTE A COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DO VALOR TOTAL DO NEGÓCIO REALIZADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. INCLUSÃO DA COMISSÃO NO VALOR CUJA OBRIGAÇÃO DE PAGAR A AUTORA ASSUMIU. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO SOBRE A QUEM INCUMBE O PAGAMENTO DA COMISSÃO, HAJA VISTA O COMPROMISSO ASSUMIDO. IMPOSSIBILIDADE DE CONCLUIR PELO VÍCIO DO CONSENTIMENTO SE, NO QUE RESPEITA AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO, ESTÁ CLARA A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE COM RELAÇÃO AO PREÇO TOTAL. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE, AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, LIMINARMENTE.". DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/04/2010

=====

[0091553-45.2008.8.19.0002 \(2009.001.60743\)](#) - APELACAO - **1ª Ementa**

DES. HELENO RIBEIRO P NUNES - Julgamento: 10/11/2009 - OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DEMANDA ATRAVÉS DA QUAL SE OBJETIVA OBTER A DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM BEM COMO O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL. 1) Nada obstante o pagamento da denominada "comissão de corretagem" seja, via de regra, de responsabilidade do vendedor, se o comprador, através de seu comportamento, anuiu com o pagamento de dita verba, nada há a ser repetido a este título. 2) Recurso ao qual se nega provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/11/2009

=====

[0005473-78.2004.8.19.0209 \(2008.001.41837\)](#) - APELACAO - **1ª Ementa**

DES. LUISA BOTTREL SOUZA - Julgamento: 24/09/2008 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. PRETENSÃO RESOLUTÓRIA. CULPA DO INCORPORADOR COMPROVADA, NA MEDIDA EM QUE A UNIDADE IMOBILIÁRIA NÃO FOI ENTREGUE NA DATA APRAZADA. QUANDO O PROMITENTE CESSIONÁRIO SUSPENDEU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES, A MORA DO PROMITENTE CEDENTE JÁ SE CONFIGURARA, TORNANDO A PRESTAÇÃO IMPRESTÁVEL PARA O ADQUIRENTE. RESCINDIDO O CONTRATO, POR CULPA DO VENDEDOR, A RESTITUIÇÃO DAS PACELAS HÁ DE SER INTEGRAL, CONFORME ASSENTADO PELAS TURMAS DE DIREITO PRIVADO DO STJ (ED. AG. 616.048-RJ), ISSO PORQUE O IMÓVEL RETORNA AO PATRIMÔNIO DO CEDENTE, VOLTANDO A SER NEGOCIADO, POR MAIOR VALOR. NO CASO DOS AUTOS, POR VALOR BEM MAIOR, NOTÓRIA A VALORIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA BARRA DA TIJUCA E ADJACÊNCIAS. QUEM PAGA COMISSÃO DE CORRETAGEM É O VENDEDOR E NÃO O COMPRADOR. SE SITUAÇÃO INVERSA OCORREU, NO CASO, DEVERIA O APELANTE TÊ-LA DEMONSTRADO. EM TODO CASO, O VENDEDOR SÓ ESTÁ OBRIGADO A RESTITUIR O QUE RECEBEU. EM PRINCÍPIO, O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO DÁ ENSEJO A DANO MORAL. MAS QUANDO A SITUAÇÃO COMO A RETRATADA NOS AUTOS, EVIDENCIA QUE O DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

POR UMA PARTE, CAUSA EFETIVO SOFRIMENTO À OUTRA, CABÍVEL A INDENIZAÇÃO DESSA NATUREZA. APELAÇÃO DOS AUTORES QUE PERSEGUE A MAJORAÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO PELO DANO MORAL, A CONDENAÇÃO DO RÉU NO PAGAMENTO DOS DANOS MATERIAIS, A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PRESTAÇÕES PAGAS, MAJORAÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL. DESPROVIMENTO DA PRIMEIRA APELAÇÃO E PROVIMENTO PARCIAL DA SEGUNDA.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/09/2008

=====
[0064057-25.2000.8.19.0001 \(2008.001.24235\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa
DES. LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Julgamento: 05/08/2008 - DECIMA SEXTA
CAMARA CIVEL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIARIA
TERMO INICIAL DA CORRECAO MONETARIA
DATA ANTERIOR A CELEBRACAO DO CONTRATO
DESCABIMENTO
DESPESAS DA MEDIACAO
REDUCAO DA MULTA MORATORIA

CIVIL E DEFESA DO CONSUMIDOR. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. REVISÃO DE CONTRATO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA ANTERIOR À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. CORRETORA CONTRATADA PELA INCORPORADORA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ÔNUS DO CONTRATANTE. PAGAMENTO PELO CONSUMIDOR. INADMISSIBILIDADE. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. MORA. JUROS. PERCENTUAL DE 20%. VIOLAÇÃO DO § 1º DO ART. 52 DO CDC. REDUÇÃO PARA 2%. É descabida a incidência de correção monetária a partir de data anterior a celebração do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária. A correção é devida a partir da data em que foi celebrado o contrato entre as partes. Se a corretora foi contratada pela incorporadora, não pode esta pretender que o comprador arque com o pagamento das despesas de corretagem. O pagamento feito sob esta rubrica deve ser considerado como pagamento de parte do preço da unidade imobiliária adquirida. É abusiva a multa moratória fixada em 20% do valor da prestação, devendo a mesma ser reduzida para 2%, adequando-se ao limite do § 1º do art. 52 do CDC. Precedentes do TJERJ. Provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/08/2008

=====

[0060636-51.2005.8.19.0001 \(2007.001.17272\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ELTON LEME - Julgamento: 24/07/2007 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AJUSTE DO PREÇO, LIVRE DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, NOS TERMOS DO VALOR CONSTANTE DO ANÚNCIO PUBLICADO EM JORNAL. EQUÍVOCO NA ELABORAÇÃO DO RECIBO DE SINAL, SOMANDO AO PREÇO DA VENDA O VALOR DA CORRETAGEM, SEM A DEVIDA RESSALVA. PROVA DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL ROBUSTA. LOCUPLETAMENTO ILÍCITO POR PARTE DO VENDEDOR. BOA FÉ DOS CORRETORES. OBRIGAÇÃO DO VENDEDOR DE RESTITUIR AOS CORRETORES O QUE RECEBEU A MAIOR. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. 1. Diante da prova documental e testemunhal positiva, é possível concluir que, na transação de compra e venda de imóvel, houve equívoco quando da elaboração do recibo de sinal, incorporando-se ao preço da venda do bem, sem a devida ressalva, o valor devido pelos compradores aos corretores que intermediaram a transação. 2. Não é lícito ao alienante do bem se locupletar da boa fé dos corretores que intermediaram a transação, retendo indevidamente valores que a estes se destinavam a título de comissão de corretagem. 3. Não é possível, entretanto, extrair do caso concreto repercussão tal que suscite o reconhecimento de gravame moral. 4. Correta a sentença. 5. Desprovimento de ambos os recursos.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/07/2007

=====

[0005240-11.2002.8.19.0061 \(2006.001.58587\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. SERGIO LUCIO CRUZ - Julgamento: 19/12/2006 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPRADOR QUE CONFESSA INADIMPLÊNCIA E PLEITEIA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. A LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA PROÍBE A PERDA DA TOTALIDADE DAS PRESTAÇÕES PAGAS, E NÃO DE PARTE. O ART. 1059 DO ANTIGO CÓDIGO CIVIL, À ÉPOCA VIGENTE, ESPECIFICAVA QUE AS PERDAS E DANOS DEVEM ABRANGER, ALÉM DO QUE O CREDOR EFETIVAMENTE PERDEU, O QUE RAZOAVELMENTE DEIXOU DE LUCRAR.O PERCENTUAL DE RETENÇÃO FOI ESTABELECIDO EM CERCA DE 10%, O QUE É RAZOÁVEL, PARA COMPENSAR O LUCRO PERDIDO.AS DESPESAS COM A PROPAGANDA E CORRETOR, FEITAS PELA INCORPORADORA DEVEM SER RESSARCIDAS, AQUELAS PORQUE SE PERDERAM

QUANDO QUEM ADQUIRIU O IMÓVEL GRAÇAS À QUE FOI FEITA DESISTIU DO NEGÓCIO E A DE CORRETAGEM PORQUE, TENDO O CORRETOR CUMPRIDO TUDO QUE LHE COMPETIA, TEM DIREITO A RECEBER SUA COMISSÃO, QUE DEVE, ENTÃO, SER PAGA POR QUEM DEU CAUSA À RESCISÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/12/2006

=====

Superior Tribunal de Justiça

Processo Ag 1119920

Relator(a) Ministro SIDNEI BENETI

Data da Publicação 24/04/2009

Decisão

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.119.920 - RS (2008/0247017-2)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI

1.- AR COLOMBO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A interpõe Agravo de Instrumento contra decisão que, na origem, negou seguimento a Recurso Especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal. 2.- O apelo obstado dirige-se contra Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Rel. Des. VICENTE BARROCO DE VASCONCELLOS), assim ementado (fls. 77): AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRELIMINAR REJEITADA. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO. Em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor; contudo, considerando os elementos dos autos, justifica-se a distribuição da obrigação entre vendedor e comprador. DIREITO À COMISSÃO CARACTERIZADO. INTERMEDIÇÃO E APROXIMAÇÃO QUE ALCANÇOU O RESULTADO ÚTIL. Tendo o corretor realizado a intermediação e a aproximação das partes, alcançando-se o resultado útil, faz jus à comissão de corretagem. Apelo e recurso adesivo providos em parte. 3.- Os Embargos de Declaração interpostos pelo Agravante foram rejeitados. 4.- Nas razões do Apelo especial, sustenta o recorrente violação dos artigos 14, II e V, e 535, inciso II, do Código de Processo Civil; 113 e 724 do Código Civil. É o breve relatório. 5.- A irrisignação não merece prosperar. 6.- Cumpre observar, de início, que o Tribunal de origem analisou fundamentadamente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia nos limites do que lhe foi submetido. Portanto, não há que falar em violação do art. 535, II, do

Código de Processo Civil (CPC). Com efeito, não se detecta qualquer omissão, contradição ou obscuridade no Acórdão Recorrido, uma vez que a lide foi dirimida com a devida e suficiente fundamentação, apenas não se adotou a tese do recorrente. 7.- A questão relacionada aos demais dispositivos legais não foi objeto de análise pelo Acórdão impugnado. Com efeito, o prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais pressupostos ao seu conhecimento. É de salientar que não basta à parte discorrer sobre os dispositivos legais que entende afrontados. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do especial, apesar da interposição de Embargos de Declaração, não servindo de fundamento à conclusão adotada pelo Tribunal local. Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. 8.- Ademais, compulsando os autos, verifica-se que a convicção a que chegou o Acórdão recorrido acerca da solidariedade entre os réus para o pagamento da comissão de corretagem decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula 7 desta Corte. 9.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo de Instrumento. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de abril de 2009.

MINISTRO SIDNEI BENETI

Relator

[Íntegra do Acórdão](#)

=====

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

0224708-49.2008.8.26.0100 Apelação / Corretagem

Relator(a): Carlos Alberto Garbi

Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 06/07/2010

Outros números: 990.10.129281-5

PROCESSUAL CIVIL. A ré tem legitimidade passiva para o pedido, visto que, ao atuar como corretora do imóvel, cobrou e recebeu cuja restituição é pretendida pelo autor. Há, portanto, relação jurídica entre as partes. Ilegitimidade passiva não

reconhecida. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM. Pretensão do autor à restituição das quantias pagas pelos serviços de corretagem e assessoria técnica. Alegou o autor que tais verbas deveriam ser pagas pela vendedora do imóvel. Prescrição da pretensão do autor ao recebimento das quantias pagas em 2004. Pretensão fundada no enriquecimento sem causa, cujo prazo prescricional é de três anos. Ação ajuizada em 2008. Prescrição reconhecida. O preço do imóvel informado ao autor englobava também a comissão de corretagem. A vendedora do imóvel teria direito ao recebimento integral do valor. Contudo, para facilitar o recebimento da comissão pela ré, deduziu-se do valor devido à vendedora a quantia referente à comissão de corretagem. Embora se verifique a irregularidade na formalização de instrumento de contrato pelo qual o comprador contratava serviços de intermediação, que à evidência foram na verdade contratados pela vendedora, que escolheu a ré e com ela ajustou as condições do trabalho de corretagem, não se exigiu do autor qualquer pagamento que não estivesse obrigado a fazer em razão) proposta de compra do imóvel que assinou. Em outras palavras, o autor i pagou mais pelo imóvel que comprou. A prática verificada no mercado imobiliário não pode ser reputada regular, porque dissimula contrato entre o comprador e a corretora que não existiu e reflete sobre registros fiscais e contábeis, distorcendo a realidade. Contudo, não pode ser determinada a restituição pretendida pelo autor porque existia uma causa para o pagamento que está no contrato de compra e venda do imóvel. A restituição pretendida, sim, poderia gerar vantagem indevida em favor do autor. PRETENSÃO AO RECEBIMENTO OAS QUANTIAS PAGAS POR SERVIÇOS DE ASSESSORIA TÉCNICA. Os serviços de assessoria técnica faziam parte da obrigação assumida pela ré como corretora de imóveis. Não havia justificativa para essa cobrança. A forçada contratação dos serviços pelo comprador do imóvel representa prática abusiva e está definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. A vendedora do imóvel prevaleceu-se da fraqueza do adquirente para lhe impor a contratação de serviços que na verdade não contratou, condicionando a venda do imóvel a essa contratação. O consumidor não tem escolha e acaba aceitando as condições impostas ilicitamente pelo vendedor, daí o direito de restituição que deve ser reconhecido ao autor. Recursos das partes parcialmente providos.

=====

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Estruturação do Conhecimento (DGCON/SEESC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br