



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034177-61.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GUILHERME AUGUSTO VIANA LEITE e FRANCISCA DE FATIMA VIANA LEITE, são apelados MARCIO OLIVEIRA DOS SANTOS, DIMAS FALCONI DOS SANTOS, MARCELO AUGUSTO OLIVEIRA DOS SANTOS, REGINALDO BATISTA DA SILVA, FERNANDO BARBOSA DE ARRUDA e EDSON SANTOS MACIEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1034177-61.2023.8.26.0003
APELANTES Guilherme Augusto Viana Leite e outro
APELADOS Marcio Oliveira dos Santos e outros
COMARCA São Paulo – F. R. do Jabaquara – 5ª Vara Cível

VOTO Nº 51.995

EMENTA — Ação de cobrança.

Complementação de comissão de corretagem imobiliária. Compra de imóvel em “stand” de vendas. Desfazimento do negócio pouco depois da assinatura do contrato. Informação insuficiente sobre a comissão de corretagem. Validade da transferência daquele encargo aos compradores que dependia do cabal cumprimento do dever de prévia informação. Contrato assinado eletronicamente, cujas rubricas foram lançadas de forma automática nas folhas que tratavam sobre a comissão de corretagem. Adquirentes que negaram veementemente terem sido informados que a obrigação subsistiria na integralidade mesmo na hipótese de desfazimento do negócio. Valor indicado como comissão de corretagem que possuía natureza de sinal pago ao início do contrato e que se integrou ao preço do imóvel. Ação improcedente. Recurso provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação de cobrança complementar de comissão de corretagem imobiliária.

Os réus apelam e insiste na improcedência da ação.

Para tanto os recorrentes afirmam que não se justificava o pagamento de qualquer valor a título de comissão de corretagem além dos R\$ 5.000,00 por eles já pagos porque os corretores prestavam serviço à empresa responsável pelo empreendimento imobiliário e os promoventes nem chegaram a ter contato no “stand” de vendas com todos os corretores que ajuizaram a ação.

A propósito os apelantes asseveram que *“não há que se falar na aplicabilidade do art. 722 do Código Civil, uma vez que os corretores foram contratados pela Incorporadora e colocados para trabalhar no estande montado por ela mesma”, isto é, “houve uma clara desnaturação do Contrato de Corretagem, ainda que ele exista”.*

A isso eles acrescentam que *“atuando com má fé, os corretores, que de fato não informaram os compradores sobre as peculiaridades do negócio jurídico contratado, apenas inseriram o referido Contrato de Corretagem junto ao contrato de Compra e Venda, no qual possuía 140 páginas, e enviou via plataforma Docusing para que eles assinassem eletronicamente, sem qualquer assistência ou esclarecimento sobre o que estavam assinando, tudo em um único 'envelope eletrônico' e não em apartado, sem que os Apelantes tivessem a clareza do que estavam assinando”,* o que impunha considerar que houve vício de consentimento que invalidava o contrato consoante o artigo 166 inciso VII do Código Civil.

Por fim, eles apontam que, de todo modo, o desfazimento do negócio se deu por motivo alheio à vontade dos adquirentes, qual seja, dificuldade financeira.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

I O processo tramitou sem que os apelantes tivessem visto necessidade de postular gratuidade processual, o que fazia presumir que estavam em condições de arcar com as pertinentes despesas.

Ora, conquanto benefício dessa ordem possa ser requerido a qualquer tempo (artigo 99 do CPC), em casos tais para na apelação o litigante alcançá-lo há de demonstrar ter se alterado sua situação econômica.

Pois os documentos acostados ao recurso permitem reconhecer o agravamento da situação financeira dos recorrentes, eis que a ré é idosa e do lar e o corréu está na atualidade desempregado e realiza trabalhos de produtor musical esporadicamente, sendo que eles noticiaram ela padece de cardiopatia que demanda tratamento contínuo.

Os apelados alegaram nas contrarrazões que o benefício não se justificava porque aqui se cuida de comissão de corretagem de imóvel localizado no *“empreendimento Helbor na Vila Mariana, São Paulo, que possui unidades avaliadas em mais de um milhão de reais”*.

O fato objetivo, contudo, é que houve o desfazimento do negócio justamente porque os demandados não detinham condições financeiras de arcar com o pagamento do imóvel o que, segundo eles, afastava o cabimento da comissão de corretagem.

Assim, fica concedida a gratuidade, o que dispensa os recorrentes do recolhimento do preparo.

Cabe observar, no entanto, que tal concessão não tem efeito retroativo, isto é só atinge os pagamentos devidos a partir da formulação do pedido.

II Os apelados aforaram ação sob a assertiva de que intermediaram a venda de um imóvel aos autores e que de comissão

lhes foi paga a importância de R\$ 5.000,00, restando R\$ 86.907,02 de diferença atualizada.

Assim, eles pediram a condenação dos réus ao pagamento daquela complementação.

Os demandados, em defesa, após apontar a ausência de interesse de agir e a sua ilegitimidade para responder à propositura, afirmaram que não chegaram a manter contato com os corretores que ajuizaram a ação e que após a assinatura do contrato constataram a impossibilidade de arcar com as parcelas do financiamento, tendo então procurado um advogado para rescindir o negócio, de modo que não era devida qualquer diferença de comissão de corretagem.

O Juiz dispensou a abertura de instrução e julgou procedente a ação.

Respeitada a convicção do douto sentenciante, outro havia de ser o desfecho.

Não se pode de antemão negar validade à cláusula que atribua ao comprador de imóvel a incumbência de pagar a comissão de corretagem, eis que se cuida de previsão não desautorizada pelo direito positivo e sobre a qual pode incidir a livre disposição de vontade.

Para isso, contudo, mostra-se imprescindível que em documento se explicita cuidar-se de contratação do serviço de corretagem e seja indicado valor a ser pago a tal título ou, ao menos, o critério para o cálculo dessa verba.

A prestação de informação clara e correta acerca do teor do negócio é fundamental conforme anuncia o artigo 30 da Lei 8.078/90, notadamente quando se cuida da transferência de um encargo financeiro que a rigor seria do vendedor, já que foi ele quem contratou o corretor para captar interessados na compra de seus imóveis.

Não por outro motivo no caso de operação imobiliária realizada em “stand” de vendas o Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento, sob a lei dos recursos repetitivos, no sentido de que a validade da transferência daquele encargo depende do cabal cumprimento do dever de prévia informação.

Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DETRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇOTOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICOIMOBILIÁRIA (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.” (REsp nº 1.599.511/SP, rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Dje 06.09.2016).

No caso concreto, contudo, os autores não foram adequadamente informados sobre lhes caber o pagamento da comissão de corretagem.

Isso porque conquanto houvesse especificação do valor da comissão (R\$ 88.255,00) e a imputação da responsabilidade de seu pagamento aos compradores, relevante era a particularidade de se cuidar de contrato assinado eletronicamente cujas rubricas foram lançadas naquelas folhas automaticamente (fls. 199 a 206), sendo que os réus

negaram veementemente que foram informados que a comissão seria custeada por eles e que o pagamento integral seria devido mesmo que o negócio fosse desfeito.

A transferência daquele encargo aos autores ocorreu, pois, sem que disso lhes fosse dado adequado conhecimento, devendo-se considerar que os valores indicados nos contratos como comissão de corretagem possuíam natureza de sinal e que se integrara ao preço do imóvel.

Por isso, era de se julgar a ação improcedente, o que agora ocorre.

Por consequência, passam os autores a arcar com as custas e os honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Para tal fim dá-se, provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

Relator