



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319713

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018952-53.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes DANIEL DIAS DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e PRISCILA STRANO FIGUEIREDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados URBITEC CONSTRUÇÕES LTDA e F. A. OLIVA & CIA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1018952-53.2023.8.26.0309

Apelante: Daniel Dias dos Santos e Outro

Apeladas: F. A. Oliva & Cia Ltda e Outro

Comarca: Jundiaí – 1ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª instância: Luiz Antonio de Campos Júnior

Voto nº 52655

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda – Comissão de corretagem – Alegada abusividade de sua cobrança – Inocorrência – Consumidor devidamente informado a respeito do preço global do imóvel – Proposta que integra o contrato (art. 30 do CDC) – Hipótese expressamente aceita pelo C. Superior Tribunal de Justiça como condição de validade da transferência da obrigação de pagamento do encargo – Sentença mantida – Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 404/414 – cujo relatório se adota – que julgou improcedente o pedido inicial de ressarcimento do valor pago a título de corretagem na oportunidade em que firmado contrato de compromisso de compra e venda, impondo aos autores a responsabilidade pelas custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor dado à causa,

observando a isenção que decorre da concessão da gratuidade processual.

2. Inconformados, apelam os autores buscando modificar o resultado do julgamento (fls. 434/445). Sustentam que não houve transparência negocial, sendo que não concordaram em assumir a responsabilidade de arcarem com a despesa do serviço de corretagem, não podendo ser prestigiada a conduta falha da vendedora, ao passo que coloca o consumidor, adquirente do imóvel, em evidente desvantagem, consistindo em nítida prática abusiva. Insiste que diante da clareza contratual, houve a ausência de observância do tema 938, do Superior Tribunal de Justiça, tudo a ensejar que deve ser declarada a inexigibilidade do valor cobrado a título de comissão de corretagem.

3. Isento de preparo, o recurso foi processado (fls. 446), sendo apresentadas contrarrazões, onde defendida a manutenção do resultado do julgamento (fls. 450/471).

FUNDAMENTOS.

4. O recurso não merece provimento.

5. Conforme se depreende dos autos, as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, pelo qual os apelantes se comprometeram a adquirir o imóvel comercializado pelas apeladas mediante o pagamento do preço

nas condições estabelecidas.

6. Os apelantes argumentam que não houve a devida transparência, com a transferência da obrigação de pagamento de comissão de corretagem no contrato entabulado entre as partes, de maneira que deve ser reconhecida sua inexigibilidade.

7. Tal fato, todavia, não é o que se observa. Isto porque consta claramente da proposta de compra, o valor total do negócio, com a discriminação do preço do imóvel. Ou seja, a prova lastreada nos autos é suficiente para afastar o prejuízo apontado pelos consumidores, tendo em vista que estes conheciam os termos em que foi negociado o imóvel.

8. De fato, uma vez devidamente informados a respeito do valor total da aquisição, tem-se que o valor correspondente à remuneração da corretagem foi abatido do preço global do negócio, de maneira que não há abusividade alguma em sua cobrança. Afinal, se assim não fosse, os adquirentes obteriam inadvertido desconto no preço de sua unidade habitacional, sem qualquer justificativa plausível.

9. Desta forma, a hipótese dos autos se amolda ao entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recursos repetitivos (Tema 938), que reconheceu a "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 – destaquei).

10. Corroborando com tal entendimento, que já vinha sendo adotado por este Relator, o C. Superior Tribunal de Justiça tratou de pacificá-lo ao julgar o EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.951 – SP (Tema 939), no qual estabeleceu que o valor informado na proposta de compra, por integrar o contrato (art. 30 do CDC), vincula as partes. Confira-se, a propósito, a ementa do julgado:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. SANEAMENTO DO JULGADO. 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 1.599.511/SP, DJe 06/09/2016, rito do art. 543-C do CPC/1973). 2. Caso concreto em que não houve cláusula expressa no contrato sobre a transferência da obrigação ao consumidor, tendo-se pactuado essa transferência na fase das tratativas, mediante proposta assinada pelo consumidor. 3.

Validade da transferência da obrigação, pois a proposta integra o contrato (cf. art. 30 do CDC). 4. Necessidade de análise do pedido alternativo, uma vez que a recorrente havia logrado êxito no pedido principal perante o Tribunal de origem. 5. Improcedência do pedido alternativo de restituição das parcelas destinadas a pessoas físicas não habilitadas a desempenhar as funções de corretor de imóveis. 6. Relação interna entre a imobiliária e seus prepostos, da qual o consumidor é indiferente. 7. Concordância expressa do consumidor em efetuar o pagamento fracionado da comissão de corretagem, destinando-se parcelas às pessoas indicadas pela imobiliária, embora pudesse exigir que o valor total da proposta fosse pago à incorporadora, uma vez que esta é a fornecedora da unidade autônoma, não podendo recusar venda a quem se disponha a pagar o valor da proposta ('ex vi' do art. 39, inciso II, do CDC).

11. Logo, não há que se falar em abusividade da cobrança.
12. Com efeito, conforme já destacado na ocasião do exame preliminar de outro recurso ajuizado entre as partes, há 3 (três) certezas que decorrem do exame dos autos. A primeira é a de que os adquirentes do imóvel, conheciam o valor do comprometimento econômico que seria exigido para o negócio de compra e venda de imóvel. A segunda é a de que foram atendidos por corretoras que efetivamente intermediaram o negócio, sendo inegável o uso do referido serviço. A terceira, a de que a minuta oficial firmada em

cartório, não trazia expresso o valor relativo à corretagem, ao contrário, trazia preço menor do que aquele que havia sido noticiado aos adquirentes.

13. Pretendem os autores que a proposta constante da minuta do cartório prevaleça em sua íntegra, sendo que nada seria devido a título de corretagem por ausência de previsão naquele documento, pretendendo fazer valer os termos do artigo 427 do Código Civil.

14. Sobre a questão, mostra-se pertinente transcrever o comentário ao artigo 427, feito por Nelson Rosenvald, na Obra Código Civil Comentado, Coordenado pelo Ministro Cezar Peluso, 9ª Edição, 2015, pág.448/449, no qual afirma: *"Com efeito, o fenômeno da 'formação progressiva do contrato' evidencia que nem sempre uma relação obrigacional nasce de imediato. O iter negocial que levará até a conclusão do contrato poderá ser formado por graus ou de forma escalonada. Assim, na lógica da obrigação como o processo, o contrato se desenvolve em três etapas sucessivas: a) pré-contratual; b) proposta; c) pós-contratual."*

15. O mesmo autor adiante dispõe: *"Entretanto, convém ressaltar que o mundo negocial mudou. O fenômeno proposta x aceitação não mais pode subsistir se vislumbrado somente sob um ângulo clássico. Atualmente, em virtude da formação progressiva do contrato, traduz-se a complexidade das negociações, envolvendo,*

além das partes, técnicos especializados (advogados, auditores, peritos especializados) que não conseguem mais refletir ofertas e aceitações em termos singelos. As declarações negociais surgem paulatinamente, etapa a etapa, sobreindo proposições bilaterais, aceitações unilaterais, seguidas de novas propostas e considerações. Nem sempre é possível visualizar claramente o local e o momento em que ocorreu a proposta, e onde está a aceitação. Apesar disso, continuam a se constituir em etapas importantes na formação do negócio jurídico."

16. Destacada a doutrina acima, entende-se que o preço e a forma de pagamento envolvidos em um negócio, correspondem a um dos itens mais relevantes pactuados, sendo que a possibilidade de sua alteração deve ser examinada sempre com muito critério, para se manter a seriedade que o negócio exige.

17. No caso, os adquirentes admitem que conheciam que o valor do imóvel negociado era de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), informação advinda da publicidade que os atraiu para o empreendimento, permitindo compreender que mencionado valor estava, desde o início, vinculado ao negócio. Admitem também que foram atendidos por corretoras, sendo razoável prever que o serviço teria um custo.

18. Neste quadro, possível compreender que a continuidade do

negócio, com a assinatura do contrato de aquisição, abrangeria a responsabilidade dos adquirentes do dever de quitação do valor relativo à taxa de corretagem que integrava o custo do imóvel, posição bastante equilibrada diante dos compromissos assumidos e dos trabalhos até então desenvolvidos para a efetivação do contrato.

19. Assim, foi devidamente reconhecida a regularidade da cobrança combatida e relativa à comissão de corretagem, sendo mantida a sentença e majorados os honorários advocatícios para o valor de 15% sobre o valor dado à causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a isenção decorrente da concessão da gratuidade processual em favor da apelante.

20. Diante do exposto, pois, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR