



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000463-17.2019.8.26.0144, da Comarca de Conchal, em que é apelante CASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA EPP, são apelados ANTONIO DONIZETI BREDÁ e IVANI PEREIRA DE ALMEIDA BREDÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APEL. N° 1000463-17.2019.8.26.0144

COMARCA: CONCHAL (VU)

APTE: CASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.-EPP

**APDOS: ANTONIO DONIZETI BRED A E IVANI PEREIRA DE
ALMEIDA BRED A**

JD 1° GRAU: RAPHAELLO ALONSO GOMES CAVALCANTI

VOTO N° 56.839

APELAÇÃO CÍVEL. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. AÇÃO MONITÓRIA. Atuação da imobiliária na venda de imóvel na planta aos apelados. Tema superado. Comissão devida, porém ajustada à praxe do mercado (6%). Abusividade do valor fixado em contrato, equivalente a dez por cento (10%). Reconhecimento. Recurso da autora desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **CASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.-EPP** nos autos da ação monitória que move contra **ANTONIO DONIZETI BRED A e IVANI PEREIRA DE ALMEIDA BRED A**, cujo pedido foi julgado parcialmente procedente para declarar constituído de pleno direito o título executivo judicial no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), com correção monetária de acordo com os índices divulgados pela Tabela Prática para atualização de débitos judiciais do E. TJSP e juros de mora de um por cento (1%) ao mês desde o vencimento, arcando os réus com as despesas processuais havidas pela autora e honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios de dez por cento (10%) sobre o montante da condenação, e a autora com verba honorária de dez por cento (10%) sobre a diferença pleiteada.

Embargos de declaração opostos pelos réus, que foram rejeitados.

Sustentou a autora apelante, em síntese, que a comissão imobiliária foi fixada em R\$10.000,00 (dez mil reais), devendo prevalecer o pactuado pelas partes, máxime porque fornecidas aos apelados as informações necessárias à contratação do serviço, na forma do Código de Defesa do Consumidor, estando o contrato em conformidade com a Lei 6.530/78 e ao art. 724 do Código Civil.

Não foram oferecidas contrarrazões.

Anota-se o preparo (fls. 143/144).

É o relatório.

É fato incontroverso, corroborado por documentos, que os apelados realizaram a aquisição de um imóvel em empreendimento residencial, com intermediação da apelante (fls. 20/25), que exige o pagamento da comissão pactuada.

Ressalte-se, que a relação jurídica entre as partes é de consumo, assim, as regras contratuais devem ser analisadas sob a ótica do regime protetivo da Lei 8.078/90, cujo art. 51, § 1º, inc. IV, permite a revisão do valor da comissão de corretagem imobiliária, quando houver desvantagem exagerada em prejuízo do consumidor.

No caso, a transação imobiliária envolveu imóvel na planta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Consta do contrato que o imóvel foi negociado pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) e comissão de corretagem estipulada em dez mil reais, o que representa dez por cento (10%) do valor da transação, acima da praxe do mercado imobiliário, que é de seis por cento (6%) em se tratando de venda de empreendimento imobiliário, conforme tabela divulgada pelo CRECI-SP¹.

De se anotar que a possibilidade de revisão dos negócios jurídicos é temática exaurida nos Pretórios, decorrendo do próprio ordenamento jurídico vigente, que permite a adequação das disposições contratuais aos princípios da probidade, da boa-fé objetiva e da função social do contrato (arts. 421 e 422 do Código Civil), relativizando a aplicação do princípio do *pacta sunt servanda*.

Neste contexto, forçoso reconhecer a abusividade do valor estipulado contratualmente a título de comissão de corretagem imobiliária, impondo a sua redução para seis por cento (6%), conforme praticado no mercado imobiliário para hipóteses que tais.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR

¹ <https://www.crecisp.gov.br/corretor/tabelareferencialdehonorarios>