



Processo nº 0017036-32.2015.814.9001
Origem: Juizado Especial de Tucuruí
Recorrente: Living Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda
Recorrido: Alberto DORICE
Relator: Juíza Betânia de Figueiredo Pessoa Batista

EMENTA: JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA DE TAXA DE CORRETAGEM. NÃO CABIMENTO. CONSUMIDOR NÃO FOI INFORMADO SOBRE A TAXA DE CORRETAGEM. TESE JÁ CONSOLIDADA NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.951 - SP (2015/0216201-2). RESSARCIMENTO. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA. CORRETOR QUE TRABALHAVA NO ESTANDE DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE. RESTITUIÇÃO DEVIDA DE FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso inominado da construtora contra sentença que julgou procedente o pedido do autor, condenando solidariamente às rés ao pagamento de R\$12.311,44.
2. Aduz o autor que em 16/09/12, no feirão de imóveis realizado no Boulevard Shopping, realizou a reserva de uma unidade no stand de vendas, efetuando o pagamento no valor de R\$4.170,00 referente ao sinal. Afirma que no momento da reserva não lhe foi informado quanto a comissão de corretagem.
3. O Juízo de origem decretou a revelia da ora recorrente e julgou procedente o pleito do autor, condenando, solidariamente, as rés ao pagamento de R\$12.311,44.
4. Entendo que a sentença de origem não merece reforma.
5. Quanto a preliminar arguida, afasto-a. É cediço que ao comparecer no empreendimento imobiliário, ao consumidor é embutido o atendimento pelo corretor, o qual se comporta como empregado da própria construtora, mormente porque lá se encontra por ter sido contratado por esta, razão pela qual emerge a legitimidade passiva de ambos para responderem.
6. Não é exigível ao consumidor que diferencie as partes, pois isso lhe implicaria em um ônus excessivo e desnecessário, quanto mais quando as reclamadas auferem lucro com a atividade que praticam.
7. Desta forma, entendo a RECORRENTE é parte legítima para responder pela devolução dos valores que recebeu a título de corretagem, em consonância à jurisprudência. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EMBARGANTE ALEGA QUE O ACÓRDÃO RECONHECEU QUE É ÔNUS DO CONTRATANTE O PAGAMENTO DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E, NESTE CASO, APENAS A CONSTRUTORA CONTRATOU OS SERVIÇOS. PORTANTO, O ACÓRDÃO RESTOU CONTRADITÓRIO AO CONDENAR SOLIDARIAMENTE A IMOBILIÁRIA À DEVOLUÇÃO DOS VALORES, POIS ESTA DEVERIA RECEBER DA CONSTRUTORA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. POIS BEM, CONFORME FUNDAMENTADO EM PRELIMINAR A RESPONSABILIDADE DE AMBAS AS RECLAMADAS É SOLIDÁRIA, INDEPENDENTE DE QUEM RECEBEU OS VALORES, POIS A IMOBILIÁRIA AGIU EM NOME DA OU SEJA, É ABUSIVA A COBRANÇA DE COMISSÃO INCORPORADORA. DE CORRETAGEM PELA IMOBILIÁRIA, POIS RESTOU DESCARACTERIZADO A CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO PRÓPRIO COMPRADOR, EVIDENCIANDO A RELAÇÃO DE



PARCEIRIA ENTRE A CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA, TENDO EM VISTA QUE ESTA JÁ SE ENCONTRAVA NO LOCAL DO EMPREENDIMENTO. (...) (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0033983-54.2013.8.16.0182/1 - Curitiba - Rel.: Fernando Swain Ganem - J. 10.03.2015)

8. Afasto a preliminar arguida pelo recorrido, posto que a decretação da revelia não acarreta na impossibilidade da ré apresentar recurso contra a sentença proferida.

9. Ultrapassada as preliminares, reporto-me ao mérito.

10. Em agosto/2016, com o julgamento do Recurso Especial nº 1.551.951/SP, o STJ firmou a tese de que, nas demandas em que se alega prática abusiva da cobrança de comissão de corretagem e da taxa de assessoria técnico-imobiliária, é válida a cláusula 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.

11. Trata-se de típica relação de consumo que atrai as aplicações das normas consumeristas, segundo as quais um dos direitos básicos do consumidor é a informação clara e adequada sobre os produtos e serviços (art. 6º, inciso III, do CDC), enquanto que o art. 31 dispõe que a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas e ostensivas. Nessa esteira, o art. 39, inciso V assevera que é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas, exigir do consumidor vantagem manifestamente abusiva.

12. Na situação que ora se estampa, é patente que os ônus decorrentes de eventual serviço de corretagem devem ser suportados pela construtora, pois foi ela quem contratou o agente de corretagem, seja uma empresa imobiliária ou corretor autônomo, vez que o autor foi ao estande da construtora e lá conheceu o corretor.

13. Ressalte-se que não é proibido ao consumidor suportar esse encargo, mas isso só se faz possível se demonstrado que ele participou da escolha do profissional contratado e ainda que conste no contrato de compra e venda o valor da corretagem, optando por utilizar seus serviços, não se podendo aceitar como existente uma avença imposta como condição para realização de outro negócio ou sequer noticiada àquele que deve suportar a despesa, como na situação em apreço.

14. A partir do momento em que não foi informado ao consumidor que era devedor de comissão de corretagem, pois tal responsabilidade não estava prevista no contrato de compra e venda do imóvel, infringiu a vendedora vários dispositivos legais do CDC, sendo indevida a cobrança feita na pessoa do consumidor, estando patente a má-fé, pois cobraram um valor não contratado. O consumidor foi ostensivamente enganado, ludibriado, pois pagou R\$16.704,36 a título de reserva de unidade, sendo que somente o valor de R\$4.392,92 foi lançado pela recorrente na planilha de posição financeira do empreendimento, restando evidente uma diferença de R\$12.311,44 entre o valor pago pelo recorrido e o valor lançado pela recorrente.

15. Ademais no documento constante às fls16 verifica-se que não há clareza quanto a informação de valor destinado ao pagamento de corretagem, bem como o contrato juntado não há o destaque do valor referente a comissão de corretagem.

16. Assim sendo, é abusiva a cobrança da taxa de corretagem, devendo o valor de R\$12.311,44 ser ressarcido ao autor.



17. Diante de todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento para manter a sentença vergastada pelos seus próprios fundamentos.

18. Condeno o recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% sobre o valor da condenação. A súmula de julgamento servirá de acórdão, conforme regra do art. 46 da Lei nº. 9.099/95.

Belém-PA, 24 de setembro de 2019

BETÂNIA DE FIGUEIREDO PESSOA

Relatora – Turma Recursal Provisória dos Juizados Especiais