



ACÓRDÃO Nº \_\_\_\_\_ DJE: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

PODER JUDICIÁRIO

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0013614-27.2013.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

AGRAVANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE85 LTDA.

AGRAVANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

ADVOGADO: JORGE LUIZ FREITAS MARECO JÚNIOR – OAB-PA 18.726

AGRAVADO: THIAGO MONTEIRO PINHEIRO

ADVOGADO: WAGNER CRISTIANO BATISTA FIEL – OAB-PA 21.813

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOUÇÃO EM DOBRO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA. FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA COBRANÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019, presidida pela Exma. Desa. Gleide Pereira de Moura, em presença do Exmo. Representante da Doutra Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Gleide Pereira de Moura (Presidente), Des. Ricardo Ferreira Nunes, Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

Desembargadora relatora



**PODER JUDICIÁRIO**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 0013614-27.2013.8.14.0301**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM**

**AGRAVANTES: PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE85 LTDA. e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**

**ADVOGADO: JORGE LUIZ FREITAS MARECO JÚNIOR – OAB-PA 18.726**

**AGRAVADO: THIAGO MONTEIRO PINHEIRO**

**ADVOGADO: WAGNER CRISTIANO BATISTA FIEL – OAB-PA 21.813**

**RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES**

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):**

Trata-se de AGRAVO INTERNO interposto por PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE85 LTDA. e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, em face da decisão de fls. 285/288, que proveu parcialmente a APELAÇÃO CÍVEL interposta pelas Agravantes e por CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA em desfavor do aqui Agravado THIAGO MONTEIRO PINHEIRO, fixando a incidência dos danos materiais, sob forma de lucros cessantes, apenas a partir do período posterior aos 180 (cento e oitenta) dias de atraso da entrega do imóvel, conforme previsto no contrato.

Da referida decisão, a Apelante CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. ainda interpôs embargos de declaração, às fls. 306/309, rejeitados pela decisão monocrática integrativa de fls. 323/325.

Às fls. 315/316, a Agravante VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. reiterou o pedido de extinção do feito por ter sido aprovado o plano de recuperação judicial da empresa, considerando que o crédito da presente demanda já existia antes da aludida aprovação, pelo que deve ser classificado como concursal.

As Agravantes novamente repetem tal requerimento às fls. 380/385 e 389/391v.

No presente Agravo às fls. 290/300, as Agravantes, em resumo, alegam que a Recorrida PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE85 LTDA. é parte ilegítima para ser obrigada à devolução de parcela paga a título de corretagem pelo Agravado.

Defendem que o crédito foi destinado diretamente à corretora CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., como remuneração pelos serviços prestados, pelo que não podem ser condenadas a devolver o que não receberam, muito menos em dobro.

Defendem que, pela legislação vigente, somente pode ser obrigado a devolver quantia quem a tiver recebido.



Sustentam que o Agravado sequer foi cobrado pelas Agravantes no que tange à referida comissão, tendo sido cobrado somente pela corretora corrê.

Requer, ao final, seja conhecido e provido o presente Agravo Interno para reformar a decisão recorrida.

Não foram apresentadas contrarrazões ao Agravo Interno, conforme certidão de fls. 314.

Voltaram-me os autos para apreciação.

É o relatório, apresentado para inclusão do feito em pauta para Julgamento na Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019.



**V O T O**

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA EDINEA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

O presente recurso é cabível, visto que foi apresentado tempestivamente, por quem detém interesse recursal e legitimidade, tendo sido firmado por advogado legalmente habilitado nos autos. À época da interposição do recurso, de fato, ainda não era obrigatório o recolhimento de custas de preparo.

Preenchidos os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos, conheço do presente recurso.

Em consequência, torno sem efeito o despacho de fl. 357 e, ato contínuo, prejudicados os embargos de declaração de fls. 371/379.

Quanto à alegação de extinção do presente feito em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial das Agravantes, mantenho entendimento anterior, não possuindo qualquer fundamento o pedido, por vários motivos. Explico:

Primeiro porque já foi ultrapassado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de suspensão previsto no art. 6º, § 4º da Lei 11.101/2005, já que o deferimento do pedido de recuperação judicial ocorreu em 07/12/2017, conforme decisão de fls. 318/319.

Segundo porque, ao contrário do que alega a requerente, o caso dos autos não versa sobre parcelas líquidas, uma vez que ainda se está discutindo nos autos o que vai ser ou não devido – e se vai ser – pelas Recorrentes ao Recorrido, pelo que deve ocorrer o prosseguimento do feito em conformidade com o que dispõe o § 1º do mesmo dispositivo legal.

Não há, portanto, liquidez da dívida, não podendo, assim, ser inscrito no concurso de credores, nos termos do art. 49 da Lei de Recuperação e Falências (Lei nº 11.101/2005), in verbis:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

Como se vê, não há que se falar em extinção da presente ação ou até mesmo em sua suspensão.

No mérito, entendo não assistir qualquer razão aos Recorrentes.

Com efeito, destaco do recurso que os Agravantes em momento algum impugnam o fato de ser devida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, mas somente recorrem de ter que responder solidariamente por tal parcela, aduzindo que o quantum foi pago diretamente à corretora.



Neste aspecto, já é pacífico o entendimento de que, não restando claro no contrato a cláusula que transfere ao adquirente o dever de pagar a comissão de corretagem da unidade adquirida, a cobrança é indevida, como ocorreu no presente caso.

A jurisprudência é firme nesse sentido. Veja-se:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE TAXA DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. DEVER DE INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO DAS VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O Tribunal de origem determinou a devolução dos valores pagos pelos promissários compradores a título de comissão de corretagem, devido à falta de transparência no contrato firmado com a construtora, inexistindo informação clara quanto à eventual transferência da obrigação aos consumidores. Tal conclusão está conformada ao entendimento desta Corte, aplicando-se a Súmula 83 do STJ. 2. A verificação da proporção em que as partes sucumbiram na demanda, no caso, fica obstada no âmbito do recurso especial, por envolver o reexame do conjunto fático dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1356922/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2019, DJe 19/02/2019)**

No presente caso como já dito, não consta do contrato firmado qualquer informação de que estaria ali sendo cobrada a comissão de corretagem da empresa CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. Aliás, nem aparece seu nome no contrato.

Entretanto, restou inconteste nos autos que a referida empresa recebeu tais valores, mas através das Agravantes.

Assim, por não constar do contrato tal informação, é cabível a devolução em dobro.

Resta, então, saber se há responsabilidade solidária das Agravantes.

Constato que sim, mormente porque foram as Agravantes que receberam tal valor e provavelmente o repassaram à corretora, como admitem.

Por isso, há responsabilidade solidária, devendo discussão sobre quem é responsável interna corporis pelo ressarcimento ocorrer em ação regressiva, analisando-se os efeitos na relação interna da solidariedade, inclusive podendo cobrar por inteiro a dívida da corretora (Código Civil, art. 285).

In casu, quem contratou o serviço da corretagem foram as Agravantes, mas cobraram do Agravado os valores correspondentes.

Logo, ao contrário do que alegam, foram as Agravantes que receberam os multimencionados valores. Se repassaram para a corretora, tal fato constitui



questão empresarial entre ambos, desinteressando ao consumidor, aqui Agravado.

ISTO POSTO, voto no sentido de CONHECER e DESPROVER o presente recurso de Agravamento Interno, mantendo in totum os termos da decisão objurgada, pelos fundamentos acima expostos.

### É O VOTO

Sessão Ordinária – Plenário Virtual - Plataforma PJe e Sistema Libra com início às 14:00 h., do dia 26 de novembro de 2019

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora