



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2014.0000155312

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0037483-65.2012.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e INVEST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado MICHELE DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIS MARIO GALBETTI (Presidente) e HENRIQUE NELSON CALANDRA.

São Paulo, 19 de março de 2014

RAMON MATEO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3702

Apelação nº 0037483-65.2012.8.26.0577

Apelantes: MRV Engenharia e Participações S. A. e INVEST Negócios Imobiliários Ltda.

Apelada: Michele de Freitas

Comarca: São José dos Campos

Juiz sentenciante: Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Compra e venda. Cobrança de comissão de corretagem atribuída à compradora, que pleiteia ressarcimento com devolução em dobro por ser ilegítima. Atividade de corretagem é caracterizada pela aproximação das pessoas (partes interessadas) e faz jus ao pagamento caso se efetive o negócio jurídico encetado entre as partes. Empresa que intermediou o negócio atuou como preposta. Não configurada a corretagem nestes autos, os valores cobrados a tal título, bem como os constantes de cláusula contratual como “outros”, sem justificação, são ilegítimos, cabendo sua devolução em dobro, nos moldes do parágrafo único do art. 42 do CDC. Valor adimplido como “sinal” faz parte integrante do preço, devendo ser deduzido do montante a se restituir. Sentença reformada nesse ponto. Apelos providos parcialmente.

Vistos.

Trata-se de ação de repetição de indébito que Michele de Freitas move em face de MRV Engenharia e Participações S. A. e INVEST Negócios Imobiliários Ltda., insurgindo-se contra a cobrança de comissão de corretagem cobrada que deveria caber ao vendedor, pleiteando ressarcimento em dobro (fls.02/11).

O Juízo Monocrático julgou procedente o pedido para condenar as rés a: 1) restituir à autora o valor de R\$6.413,00, corrigido a partir de cada desembolso e com juros de 1% ao mês a partir da citação e 2) a pagar a ela este mesmo valor a título de sanção, nos termos do art. 42, parágrafo único do CDC (fls.211/215).

Irresignada apela MRV Engenharia e Participações S. A.. Sustenta o equívoco na interpretação do contrato pelo magistrado, pondo em risco o princípio da segurança jurídica que está sendo mitigado em detrimento do enriquecimento sem causa. Alega que o serviço de corretagem foi contratado e devidamente prestado, correspondendo a taxa de corretagem à sua justa contraprestação. Aduz que a apelada tomou conhecimento de todos os pontos do contrato e concordou com todas as suas cláusulas, o que inclui o pagamento de comissão de corretagem, não havendo qualquer ilegalidade que justifique a manutenção da condenação (fls.226/237).

Inconformada apela INVEST Negócios Imobiliários Ltda.. Sustenta que o valor da comissão paga foi de R\$2.754,00, conforme recibos discriminados, não se incluindo aí os valores a título de sinal, de assessoria administrativa e o depósito na financeira. Alega que foi prestado o serviço de corretagem, fazendo jus a sua remuneração, não configurando cláusula abusiva nem ato ilícito. Aduz que a devolução em dobro (CDC, art. 42, parágrafo único) pressupõe engano injustificável, o que não está provado nesse caso. Pleiteia a reforma da sentença (fls.245/259).

Recurso de apelação de MRV Engenharia e Participações S. A. preparado (fls.238/241), tempestivo, recebido (fls.242) e contrariado (fls.264/272).

Recurso de apelação de INVEST Negócios

Imobiliários Ltda. preparado (fls.260/261), tempestivo e contrariado (fls.264/272).

É o relatório.

Voto.

As apelações merecem provimento parcial.

Alegam as apelantes que prestou-se o serviço de corretagem, o que justificaria a sua remuneração.

Observa-se que a corretagem é um negócio acessório, bilateral, aleatório e consensual, que se aperfeiçoa com a concretização efetiva daquilo que é visado pelo comprador. Define-se como um contrato de mediação, onde o corretor se obriga a obter um ou mais negócios para outrem, sem mandato ou relação de dependência, de acordo com o que é visado obter, seguindo instruções, realizando a intermediação e a aproximação das pessoas, partes interessadas.

Segundo os ditames da lei, o corretor tem o dever de informar seu cliente sobre o andamento dos negócios que esteja a promover ou intermediar, esclarecendo e aconselhando sobre os riscos. Tem, pois, a obrigação também de informar sobre alterações e até mesmo sobre o que seja relevante evitar (segurança e riscos do negócio), sob pena de responder por perdas e danos (artigo 723 do Código Civil).

Nesse sentido, ao contrário do que alegam as apelantes, não se configura a sua ocorrência nesses autos.

A apelante INVEST Negócios Imobiliários Ltda. atuou como preposta da apelante MRV Engenharia e Participações S. A., sendo, portanto, incabível a comissão de corretagem. Não havia outras opções de imóveis em outros locais, como sói acontecer em casos de autêntica corretagem.

O contrato colacionado não menciona “comissão de corretagem” ou “taxa de corretagem” (fls.18/26).

Insta salientar que a autora, ora apelada, adimpliu o valor a título de corretagem e “outros” (sic), sem especificação em contrato, de forma indevida, contrariando o regramento do Código de Defesa do Consumidor.

Nessa linha, não há celeuma quanto à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de compra e venda de imóveis. Caracterizada a relação de consumo, as cláusulas contratuais se sujeitam a análise de eventual abusividade, posto que o princípio do *pacta sunt servanda* resta mitigado pela aplicação da lei consumerista.

Sendo o contrato de adesão, as cláusulas devem ser interpretada a favor do aderente, ora apelada.

Nos contratos de adesão a interpretação das cláusulas duvidosas é sempre em favor dos aderentes e, ainda que não seja de adesão, o contrato deve ser interpretado contra o próprio estipulante que, podendo ser claro, não o foi (RT 725:233).

Observa-se que o valor de R\$1.980,00 foi adimplido como sinal e princípio de pagamento, devendo ser subtraído do montante a ser ressarcido (R\$6.413,00). Pela leitura das peças de defesa, em nenhum momento se verifica que tal valor integraria a aludida comissão de corretagem.

De outra banda, incabível a cobrança por “outros”^(SIC), sem a determinação clara quanto a sua justificação.

Nesse diapasão, a aplicação do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor deve ser mantida.

Com efeito, acertadamente o Juízo *a quo* fundamentou a decisão da seguinte forma:

“(...) é incontroverso que a autora pagou R\$6.413,00 a título de corretagem. Aliás, há prova dos pagamentos (fls.28/59; 61/71). A relação entre as rés, à evidência, é de preposição. Ou seja, os agentes da INVEST atuam como vendedores da MVR. (...) Os autos trazem, na verdade, hipótese de evidente ofensa ao direito do consumidor que tem de pagar, a título de “corretagem”, por um serviço que não necessita, que não deseja e que não é prestado. E mais, por certo, condicionado à aquisição do objeto do contrato (uma unidade imobiliária). Essa cobrança indevida, realizada de forma mascarada (uma vez que o contrato não a denominada corretagem, mas sim, parte dela, “sinal” e o lacônico “outras”, além das promissórias que o consumidor teve de emitir), a revelar a má-fé das rés, configura hipótese do art. 42, parágrafo único, do CDC”(fls.214).

Nessa linha a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e bem lançados fundamentos. A única ressalva que se faz é quanto ao pagamento do sinal, parte integrante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

do preço, que deve ser descontado do valor a ser restituído, reformando-se a sentença nesse ponto, mantendo-se a condenação em sucumbência tal como declinada na sentença.

Ademais, apenas para constar, a situação vislumbrada nos autos está sendo apurada por meio de ação civil pública (processo n.º0170051-55.2011.8.26.0100), julgada procedente aos 05/06/2013 (fls.222/224).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** aos apelos.

RAMON MATEO JUNIOR
Relator