

## **STJ reconhece abusividade da Taxa de Corretagem na compra de imóvel na planta**

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C REPETIÇÃO DE

INDÉBITO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DE INCORPORADORA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PAGAMENTO IMPOSTO SEM NEGOCIAÇÃO ENTRE AS PARTES - ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO - ART. 42, DO CDC - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Com a promulgação do Código de Defesa do Consumidor, a vontade continua essencial à formação dos negócios jurídicos, mas sua importância e força diminuíram, levando à relativa noção de força obrigatória e intangibilidade do conteúdo do contrato, conforme dispõem os artigos 6º, incisos IV e V, e 51 do CDC.

***O pagamento de comissão de corretagem imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, configura cláusula abusiva, não podendo ser de responsabilidade daquele.***

O art. 42 do CDC está calcado no princípio que veda o enriquecimento injustificado do credor, para tanto, faz-se necessário a demonstração da má-fé na cobrança, vale dizer, de que não houve engano justificável.

Recurso conhecido e provido.

2- Os Embargos de Declaração interpostos foram rejeitados (e-STJ fls. 200/209).

3- As Agravantes, nas razões do especial, apontam ofensa aos artigos 421, 422 e 724, todos do Código Civil, e ao artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial, sustentando, em síntese: a) legalidade do pagamento da taxa de corretagem pelo comprador (Agravado), uma vez que previsto no contrato firmado entre as partes; b) não cabimento do pagamento em dobro do valor cobrado, ante a ausência de comprovada má-fé por parte das Agravantes.

É o breve relatório.

4- O inconformismo não merece prosperar.

5- No tocante ao pagamento da comissão de corretagem, o Acórdão recorrido entendeu que ele não poderia ser exigido do Agravado, visto que não houve livre negociação entre as partes. Também ficou assentado que referida taxa não constava no contrato firmado entre as partes. Constando apenas no verso do Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade, em letras miúdas. Ademais, apontou que a intermediadora beneficiária do pagamento não participou da venda do imóvel.

Dispõe o Aresto agravado (e-STJ fls. 185/186): No que diz respeito ao pagamento do requerente-recorrente da comissão de corretagem prevista no contrato entabulado entre as partes, entendo que a sentença não deve ser prevalecer. Isto porque, verifica-se que o contrato firmado entre as partes é aquele denominado de adesão, por ter sido elaborado unilateralmente por parte das recorridas, não havendo qualquer possibilidade de discussão do consumidor, no caso, o recorrente, a respeito de suas cláusulas, na forma do art. 54, do CDC:

(...)

Na hipótese, verifica-se do instrumento contratual firmado entre as partes que não havia qualquer cláusula prevendo o pagamento da referida comissão por parte do adquirente do imóvel, no caso, o autor-recorrente. Contudo, conforme o documento de f. 36 (Pedido de Aprovação de Crédito com Reserva de Unidade), foi previsto o serviço de intermediação no valor de R\$ 11.893,06 (onze mil, oitocentos e noventa e três reais e seis centavos), constando no verso do deste, em letras miúdas, que os adquirentes, após "assinado o contrato de aquisição do imóvel, efetuarão o pagamento da comissão de intermediação devida em percentual do preço do imóvel, não integrante do preço da aquisição"

Ora, veja-se que o contrato entabulado entre as partes infringe os princípios do Código de Defesa do Consumidor, subvertendo especialmente o artigo 51 e seu inciso IV que veda o estabelecimento de "obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou que sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade".

Assim, é certo que o fornecedor só poderá estipular obrigações que não contrariem estas regras. Deduz-se, então, que a cláusula que prevê o percentual a título de comissão de corretagem, diga-se, imposto aos consumidores de forma exagerada pelas recorridas no aludido contrato de adesão, é nula de pleno direito.

(...)

Logo, inaplicável ao presente caso o disposto no art. 724, do Código Civil, visto que a contratação foi realizada diretamente com as incorporadoras imobiliárias, que impuseram ao consumidor o pagamento da aludida comissão, sem ter havido prévia negociação entre as partes. Aliás, vê-se dos autos que a intermediadora beneficiária deste pagamento, Cial Campo Grande Lançamentos Imobiliários Ltda, sequer participou da venda do imóvel. Nesse contexto, a revisão do julgado com o consequente acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias da causa, o que não se admite em âmbito de Recurso Especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

6- Convém ser dito que, ao entender que o Agravado não deveria arcar com o pagamento da comissão de corretagem, o Acórdão recorrido consignou pela abusividade da cláusula que previa referida comissão (artigo 51, IV, Código de Defesa do Consumidor). Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de impugnação específica nas razões do Recurso Especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por aplicação analógica.

7- Quanto à repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ é firme no sentido de que ela pressupõe tanto a existência de pagamento indevido quanto a má-fé do credor. A esse respeito, confirmam-se, os seguintes julgados: REsp 871.825/RJ, Rel.

Min. SIDNEI BENETI, DJ 23.8.10; REsp 910.888/RS, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ 2.2.10; REsp 1.127.721/RS, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. NANCY ANDRIGHI, DJ 18.12.09; AgRg no REsp 922.730/RS, Rel. Min. PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), DJ 24.11.09; AgRg no REsp 734.111/PR, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ 4.12.07.

No presente caso, o Tribunal de origem a partir da análise detida dos autos, entendeu caracterizada a má-fé, nos seguintes termos (e-STJ fls.187): In casu, não há como vislumbrar a ocorrência de qualquer engano justificável. **Como visto, as recorridas tentaram obter vantagem indevida ao impor ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem, caracterizando venda casada, prática prevista no art. 39, I, do CDC e vedada no ordenamento jurídico. Logo, como a conduta das recorridas foi incompatível com a boa-fé contratual, é possível a repetição do indébito em dobro.** Infere-se, portanto, que a convicção a que chegou o Acórdão recorrido decorreu da análise das circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame em âmbito de Especial, esbarra no óbice da Súmula7/STJ.

8 - Ante o exposto, com apoio no art. 544, § 4º, II, b, do CPC, conhece-se do Agravo e nega-se seguimento ao Recurso Especial. (AResp 350052, Relator: Ministro SIDNEI BENETI; Data da Publicação: 08/08/2013)