



ACÓRDÃO N.

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00047182920128140301

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

APELADOS: ANDRÉ LUIS COSTA FRANÇA e SILENE DA SILVA GUALBERTO

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

APELAÇÃO CÍVEL. NEGÓCIO JURÍDICO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS – EMPREENDIMENTO FIT MIRANTE DO PARQUE – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA QUE DÁ ENSEJO A RESCISÃO CONTRATUAL COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A PROMITENTE VENDEDORA E A CORRETORA AFASTADA – SERVIÇO DE CORRETAGEM QUE SE ENQUADRA NA FIGURA DE COMERCIANTE (CDC, ART. 13) – ESTANDO DEVIDAMENTE IDENTIFICADA TANTO A INCORPORADORA QUANTO A CONSTRUTORA NÃO HÁ QUE SE APLICAR A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA APELANTE – RECURSO PROVIDO – INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL QUE SE IMPÕE, NA FORMA DO ART. 84, §2º, DO NCPC. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Ednéia Oliveira Tavares (Presidente) e a Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 21 de julho de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 00047182920128140301

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

APELADOS: ANDRÉ LUIS COSTA FRANÇA e SILENE DA SILVA GUALBERTO

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de Apelação interposta por AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA (fls. 228/233) contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda c/c Indenização por Danos Materiais e Morais nº 0004718-29.2012.8.14.0301, movida por ANDRÉ



LUIS COSTA FRANÇA e SILENE DA SILVA GUALBERTO em desfavor de CONSTRUTORA TENDA S/A, GAFISA S/A e de AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

O dispositivo da sentença combatida foi lavrada nos seguintes termos:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido dos autores, para rescindir o contrato firmado entre as partes em virtude do atraso na entrega da obra e condenar os réus: 1) a restituírem todos os valores pagos pelos autores, referente ao referido contrato, inclusive, comissão de corretagem, devidamente atualizados pelo índice contratual desde a data de cada pagamento e juros de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (constituição em mora) e 2) a pagarem uma indenização por dano material, referente ao valor dos alugueis pagos pelos autores, conforme comprovantes de fls. 0119 e seguintes, durante o período de mora (esgotamento do prazo de tolerância até concessão do habite-se), acrescidos de correção monetária pelo IGPM e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação e, conseqüentemente, julgo extinto o presente processo com resolução de mérito, na forma do art. 269, inciso I do Código de Processo Civil.

Condeno, ainda, as partes a pagarem as despesas e custas processuais em parte iguais, assim como, os honorários advocatícios deverão ser compensados entre as partes, com fundamento no art. 21, caput do Código de Processo Civil. Contudo, suspendo a exigibilidade da parte do autor haja vista ser beneficiário da justiça gratuita.

(...)

A Ré AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA sustenta merecer reparo o decísum, trazendo as seguintes teses recursais:

1. Defende ser descabida a responsabilização solidária da Recorrente, em razão da relação jurídica ter se cingido na Promessa de Compra e Venda e no serviço de corretagem. Diante disto, a Apelante por ter prestado serviço de corretagem somente seria responsável se o vício ou o defeito fosse inerente a Corretagem, o que não seria o caso, pois o serviço foi prestado com eficiência.
2. No que se refere ao dever de indenizar consigna que a responsabilização do prestador de serviço poder ser eximida, com a demonstração a inexistência de defeito ou a culpa exclusiva de terceiro; Portanto, insurgindo-se a pretensão no descumprimento da Promessa de Compra e Venda tem-se inexistência de defeito no serviço de corretagem, bem como resta a culpa exclusiva das demais Rés.
3. Aduz ainda que o serviço de corretagem encontra previsão no art. 722, do CC, portanto, não seria lícito a afirmação dos Recorridos de que a cobrança dos serviços de corretagem não foram lhes dado conhecimento, isso porque estavam ciente e usufruíram do serviço.
4. Finaliza dizendo que inexistindo ilício perpetrado pela recorrente, carece o nexó causal e dever de restituição da comissão de corretagem e dos lucros cessantes.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, para afastar os pedidos formulados na exordial contra si.

Juntou os documentos de fls. 419/421.

O apelo foi recebido em ambos os efeitos, na forma do art. 520, caput, do



CPC/73.

Os autos ascenderem sem o oferecimento de contrarrazões pelos Apelados.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
(RELATORA):

Presente os pressupostos de admissibilidade recursal, a teor da tese fixada no enunciado n. 01, do TJPA, passo ao exame de mérito do Apelo da Ré.

Como bem anotado pelo Recorrente o exame dos autos deve ser examinado sob duas óticas. Sob o aspecto da Promessa de Compra e Venda e o serviço de corretagem.

Sob o aspecto da Promessa de Compra e Venda destaco que a Recorrente o serviço de corretagem prestados às demais Rés, se subsumi a figura do comerciante. Portanto, sua responsabilização é restrita a eventos taxativos.

Explico, porque nas disposições do CDC o comerciante somente é igualmente responsável, pelo defeito ou vício no produto, quando o fabricante, o construtor, o produtor ou o importador não puderem ser identificados ou o produto for fornecido sem identificação clara do seu fabricante, produtor, construtor ou importador. (CDC art. 13 e incisos).

Portanto, não se enquadrando em nenhuma das hipóteses constantes nos incisos I a III do art. 13, do CDC, em vista dos documentos de fls. 29/45 e fls. 94/96 identificarem a incorporadora e a construtora se impõe o afastamento da responsabilidade solidária e o dever de restituição integral do montante pago pelos Apelados, inclusive, os lucros cessantes.

No que se refere ao aspecto da intermediação de corretor para aquisição de imóvel, portanto, tenho como indevido a devolução do pagamento de parcela a título de comissão de corretagem, por distrato ou rescisão contratual. Digo isso, porque a comissão de corretagem constitui-se em parcela paga pelo promitente comprador a terceiro, não integra o preço do imóvel.

Isto porque o contrato de corretagem considera-se cumprido com a mera intermediação das partes, nos termos do artigo 725, do Código Civil:

A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Assim, concretizada a intermediação do negócio jurídico, com a obtenção do resultado pretendido, resta devida a corretagem.



Nesse sentido, aliás, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. PRECEDENTES.

1. Restando expressamente delimitada nas instâncias ordinárias a situação fática dos autos e a questão jurídica controvertida, mostra-se desnecessário qualquer revolvimento probatório, bastando o enquadramento jurídico de fatos já descritos e tornados incontroversos pelo órgão julgador, a afastar o óbice da Súmula nº 7 desta Corte.
2. "Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes" (REsp 1.072.397/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 9/10/2009).
3. Se é incontroverso que a intermediação existiu, restando, inclusive, registrada a promessa de compra e venda por intermédio do corretor, irrelevante o fato de ter levado mais 10 (dez) meses para a finalização do negócio.
4. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1194546/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2012, DJe 29/10/2012)

Deste modo, tendo em vista que a comissão foi aceita e paga em apartado, não se verifica qualquer ilegalidade na cobrança de tal serviço. Além disso, se a intermediação e o resultado foram obtidos, não há como ser afastada a remuneração pela corretagem.

Improcedente, portanto, a devolução da comissão paga a título de corretagem.

Ante o exposto, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação, para julgar improcedentes os pedidos constante na demanda, em relação à Ré/Recorrente AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA, por conseguinte, inverte o ônus sucumbencial e fixo os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor pago à Ré/Apelante (fls. 49/52), na forma do art. 84, §2º, do NCPC.

Belém, 21 de julho de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora