

25ª Câmara

APELAÇÃO S/ REVISÃO  
No.1161938- 0/0

Comarca de SÃO PAULO - FORO REGIONAL DA LAPA 4.V.CÍVEL  
Processo 133093/06

APTE ZULMIRA GUERRA

APDO CENTERLAR ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA  
REGISTRADO(A) SOB Nº

A C Ó R D ã O



Vistos, relatados e discutidos estes autos, os desembargadores desta turma julgadora da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, deram provimento parcial ao recurso, por votação unânime, com a Relatoria o I. Desembargador Revisor.

Turma Julgadora da 25ª Câmara  
Relator Designado : DES. RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI  
Relator Sorteado : DES. SEBASTIÃO FLAVIO  
3º JUIZ : DES. AMORIM CANTUARIA  
Juiz Presidente : DES. AMORIM CANTUARIA

Data do julgamento: 29/07/08

DES. RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI  
Relator Designado



**25ª Câmara**

**Apelação sem revisão nº 1161938-0/0**

**Comarca:** CAPITAL - 4ª Vara Cível do Fórum Regional da Lapa

**Apelante:** ZULMIRA GUERRA

**Apelada:** CENTER LAR ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

**Voto nº 4745**

**Apelação - Mediação - Cobrança - Comissão - Cláusula "over price" - Prática que, embora legítima, foge à normalidade, especialmente em contratos de intermediação imobiliária de pequena expressão econômica e celebrados com pessoas naturais - Contratação nesses termos, assim, devendo ser cabalmente demonstrada em situações tais - Ausência de prova bastante de que o contrato verbal celebrado entre as partes contivesse tal cláusula - Comissão devendo se restringir aos usuais 6% - Sentença de procedência da cobrança - Reforma parcial.**

**Apelação a que se dá parcial provimento.**

1. Trata-se de ação de cobrança proposta por Zulmira Guerra em face de Center Lar Administração e Negócios Imobiliários Ltda.

A autora, ora apelante, vendeu um imóvel, pela importância de R\$ 120.000,00, e a ré/apelada reteve a quantia de R\$ 24.000,00, à guisa de comissão pela intermediação, quando haveria de receber a tal título apenas R\$ 4.000,00 - segundo a versão da apelante.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
- Seção de Direito Privado -

Conforme ainda a apelante, a apelada teria retido o cheque dado pela adquirente como pagamento da entrada, no valor de R\$ 24.000,00, ficando de entregar oportunamente a quantia de R\$ 20.000,00 à primeira, depois de descontada a comissão. A apelada, contudo, não cumpriu o combinado.

Donde a cobrança, no valor de R\$20.000,00.

De seu turno, afirma a apelada que a apelante contratou a intermediação pretendendo vender o imóvel por apenas R\$ 96.000,00, acertado que o corretor embolsaria o valor remanescente do negócio, como comissão, caso conseguisse vender o imóvel por maior valor. Uma vez que o negócio, fruto da intermediação, foi feito pela importância de R\$ 120.000,00, a comissão contratada seria de R\$ 24.000,00, justamente o valor do cheque correspondente ao pagamento da entrada.

A r. sentença julgou improcedente a ação, por entender a digna sentenciante que a ora apelante não logrou demonstrar a respectiva versão e que o testemunho da adquirente do imóvel convence da veracidade da narrativa contida na peça de defesa.

Apela a vencida, buscando reverter o resultado do julgamento. Diz que cabia à apelada demonstrar que a contratação se deu pela maneira descrita na peça de defesa e que o único depoimento em que se louvou a sentenciante não se presta a provar aquela versão.



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
- Seção de Direito Privado -

Recurso regularmente processado.

É o relatório do essencial.

2. A contratação da intermediação nos moldes descritos na peça de defesa ("over price"), conquanto tecnicamente viável, é algo que foge por completo aos padrões usuais, em especial nas intermediações voltadas a pequenos negócios imobiliários, como na espécie.

Daí que, no meu sentir, a demonstração da contratação naqueles moldes haveria de observar a forma escrita, até porque economicamente expressiva a remuneração disso resultante em favor do corretor.

Pondero, ainda a respeito, que a construção jurisprudencial no sentido de que o contrato de intermediação pode ser demonstrado exclusivamente por testemunhas, pese a regra do art. 401 do CPC, apenas se refere à contratação da intermediação e, não, à existência de cláusulas específicas, que fujam à normalidade de negócios dessa espécie.

De qualquer modo, com o máximo respeito, não vejo no mero testemunho da adquirente do imóvel fator seguro de convicção em prol daquela excepcional cláusula, ainda mais porque, como



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
- Seção de Direito Privado -

alegado na peça de defesa, a apelada teria sido inicialmente contratada pela mesma adquirente. Esse pormenor parece enfraquecer a qualidade probante daquele único testemunho.

Assinalo, mais, como reforço de argumentação, que esta Turma Julgadora, em mais de uma oportunidade, considerou aplicável o Código de Defesa do Consumidor às relações envolvendo profissionais liberais.

E a remuneração oriunda do suposto contrato, a se ter como verdadeira a versão da peça de defesa, representaria algo manifestamente abusivo em detrimento do consumidor, já que a comissão representaria 20% do valor da compra e venda, ante os 6% usuais.

Há de se considerar, ainda a propósito, que a apelante se encaixa perfeitamente no conceito de consumidora e a circunstância de se tratar de pessoa idosa atribui foros plenos de credibilidade à alegação de que foi ela induzida a erro.

Por outra parte, agora pelo prisma do direito do consumidor à informação, cabe ter em mente que aquele que pretende vender um imóvel não procura o corretor apenas para fazer a intermediação, mas, antes de tudo, para ter noção do valor de mercado da coisa. E é difícil supor que a apelante aceitaria vender o imóvel por apenas R\$ 96.000,00 se soubesse que o bem seria capaz de atingir no mercado R\$



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
- Seção de Direito Privado -

120.000,00 ou algo aproximado. Tudo a indicar que a apelante não recebeu a necessária informação no ato da contratação.

Assim, tenho que a ação há de ser julgada parcialmente procedente, para condenar a apelada a pagar à apelante a quantia de R\$ 16.800,00, o que representa a diferença entre os R\$ 24.000,00 retidos pela primeira e os R\$ 7.200,00 que faria ela jus a título de remuneração, consoante os padrões usuais (6%) – com atualização monetária e juros, à taxa de 1% ao mês, ambos contados desde a data da citação (cf. pedido).

Recíproca a sucumbência, embora desiguais as medidas das perdas, a ré arcará com 85% das despesas processuais e a autora com os 15% remanescentes. As responsabilidades por honorários, calculadas segundo os mesmos percentuais, terão por base 15% sobre o montante da condenação. Tais verbas se compensarão até quanto se compensem.

Nessas condições, meu voto **dá provimento parcial** à apelação.

  
RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI  
Relator Designado