

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006954-40.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Francisco Donizette Zanqueta**
 Requerido: **Gold Montana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

FRANCISCO DONIZETTI ZANQUETA ajuizou a presente “**AÇÃO ORDINÁRIA**” EM FACE DE **PDG REALITY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, todos devidamente qualificados.

O autor informa na sua inicial que no mês de agosto de 2016 firmou instrumento particular de promessa de venda e compra de bem imóvel com as requeridas. Alega que quando se interessou pelo negócio se dirigiu ao “stand” das mesmas no próprio local de construção do empreendimento. Propôs a presente demanda questionando as taxas de “corretagem” e “assessoria técnica imobiliária”. Requereu a procedência da demanda condenando as requeridas à devolução dos valores pagos a mais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 16/58.

Devidamente citadas as requeridas apresentaram contestação pedindo preliminarmente exclusão da empresa PDG do polo passivo. No mérito aduziram: impossibilidade de inversão do ônus da prova; que não há caracterização de contrato de adesão; que a taxa de corretagem é legal e impossibilidade de devolução dos valores ante o resultado obtido na prestação de serviços no negócio firmado entre as partes. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência da demanda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 380. As requeridas informaram às fls. 387/388 que não pretendem produzir provas e o autor deixou de se manifestar.

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.

Não merece acolhida o pleito de exclusão da corré “PDG Reality S/A” do polo passivo, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL

- Adesão -Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

Passo a equacionar o **mérito**.

COMISSÃO DE CORRETAGEM

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou expressamente do quadro resumo do contrato particular de compra e venda trazida a fls. 23/58 a identificação dos valores que seriam desembolsados pelo autor a título de **comissão de corretagem**.

No REsp 1.599.511/SP, submetido ao regime do art. 1.036, do CPC, decidiu sobre “a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Assim, como no caso há expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico é de rigor que cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

Os corretores, que, saliento, não fazem parte da lide, atenderam os consumidores interessados e depois cobraram um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Por fim importante ressaltar que no mesmo REsp acima mencionado, a Turma decidiu pela abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel na medida em que essa “atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato” (trecho extraído do REsp



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1.599.511/SP) e não um serviço autônomo oferecido ao comprador.

Ocorre que no caso temos o documento de fls. 289/290 apontando que não foram cobrados valores por conta dessa assessoria, e o autor não trouxe documento apto a comprovar tal pagamento específico.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos iniciais.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 05 de dezembro de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**