



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4001017-03.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Bruno Destro Noronha**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

BRUNO DESTRO NORONHA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Frema Consultoria Imobiliária Ltda, também qualificadas, , alegando tenha firmado com as rés, em 31 de outubro de 2010, contrato de compra do imóvel residencial localizado na rua Dr. Mariano da Costa Terra, no condomínio Vila Verde Sabará, pelo preço de R\$ 170.917,94, negócio em relação ao qual reclama tenha havido venda-casada entre as rés, em infração ao art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, atento a que tenha pago a título de comissão de corretagem a importância de R\$ 6.261,50, além de um prêmio no valor de R\$ 1.789,00 e SATI no valor de R\$ 1.574,32, de modo que reclama a condenação das rés, solidariamente, à repetição dos referidos valores, que somam R\$ 9.614,22, em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

A ré *Daisen* contestou o pedido sustentando ser parte ilegítima, porquanto o negócio reclamado na inicial foi entabulado entre o autor e a empresa ré *DELFORTE FREMA*, enquanto no mérito requereu o reconhecimento da prescrição, conforme previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto a distribuição do feito tenha se dado em 20/11/2013, após mais de três (03) anos da data em que firmado o contrato de Compra e Venda, que está datado de 31 de outubro de 2010, sem embargo do que reafirma que o contrato de corretagem foi firmado entre o autor e a empresa *DELFORTE FREMA* e que dele não participou em momento algum, aduzindo que segundo disposto no *capítulo 5, item 5.3, II*, do contrato, o autor tinha prévio e pleno conhecimento da cobrança de corretagem, uma vez que foi atendido por um corretor que lhe mostrou o imóvel e esclareceu sobre o preço e condições de pagamento, levando-o a concluir o negócio, de modo que perfeitamente lícita a cobrança da comissão, passando então a ponderar que as quantias referentes ao SATI e ao prêmio teriam sido cobradas de boa-fé, de modo a afastar a aplicação do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *Delforte Frema* contestou o pedido sustentando que efetivamente intermediou a venda, de modo que não poderá o autor dizer-se coagido, obrigado ou sujeito a qualquer imposição para o pagamento dos valores em discussão, inclusive porque teria ele sido informado de todos os detalhes da negociação, concordando com a prestação de serviços de corretagem, no valor de R\$ 6.261,50, além da importância de R\$ 1.789,00 a título de premiação, que integra a comissão, embora tenha denominação distinta para simples organização interna e divisão dos valores entre a equipe de vendas, e, ainda, R\$ 1.574,32 a título de serviço de assessoria técnica imobiliária SATI, serviços efetivamente prestados, explicitando que a SATI teria consistido em (i) na análise de toda documentação relativa ao imóvel objeto de compra do Autor


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(certidões negativas cíveis, execuções fiscais, municipais, federais, verificações de todos os tributos Imobiliários incidentes sobre o imóvel, bem como todos os cartórios de protestos; (ii) análise preliminar da compatibilidade da situação econômico-financeira dos proponentes compradores com o negócio imobiliário pretendido por ele cuja aprovação, cuja aprovação dependa do agente financeiro; (iii) acompanhamento dos proponentes compradores por profissional habilitado quando do fechamento do negócio no Stand de venda ou onde for preciso; (iv) diligenciar junto aos órgãos públicos notariais para providenciar, por conta dos proponentes compradores, a lavratura da escritura pública, se for o caso, de modo a concluir não tenha cometido ato ilícito ou cobrança indevida, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando as teses da inicial.

É o relatório.

Decido.

Cumpra inicialmente fixar a premissa de que o contrato analisado configura típica relação de consumo: *“o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo”* (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ¹).

À vista do exposto, a análise que se segue será pautada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

As rés não padecem de ilegitimidade para responder à presente ação, pois efetivamente concorreram para a consecução do negócio, operando em conjunto, bastando a tanto a afirmação da ré *Daisen*, sobre o corretor estar aguardando os consumidores no *stand* de vendas.

Com o devido respeito ao entendimento das rés, acha-se configurada a formação de cadeia de fornecedores para realização do contrato, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual *“instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, e, desse modo, *“Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”*, pois *“quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos”* (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ²³).

Veja-se ainda: *“PRELIMINAR - Ilegitimidade 'ad causam' - Legitimidade passiva das empresas Rossi Residencial S/A., que é sócia das demais corrés, e Bétula Empreendimentos S/A., proprietária do imóvel, guardando pertinência subjetiva com o negócio jurídico objeto da ação - Demandadas pertencentes a grupo econômico, com atuação em parceria na maximização do lucro do empreendimento - Inteligência dos artigos 3º, 7º, § único, e 25, § 1º, ambos do CDC - Preliminar rejeitada”* (cf. Ap. nº 0011179-02.2012.8.26.0004 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2015 ⁴).

Rejeito a preliminar, portanto.

No mérito, cumpre considerar que, conforme a lei civil, o encargo de pagamento da comissão de corretagem é do vendedor: *“Compromisso firmado não previu pagamento de qualquer valor a título de comissão pela corretagem - Obrigação que, em regra, cabe ao*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

³ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

vendedor, salvo se as partes dispuserem em sentido contrário, o que não se demonstrou no caso em tela” (cf. Ap. nº 0123488-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/06/2012⁵).

No caso analisado, a ressalva contemplada no acórdão acima transcrito, qual seja, a de que as partes tenham contratado o pagamento da comissão de corretagem pelos compradores, não existe no contrato.

À vista dessa circunstância, cumpre aplicado o entendimento reiteradamente referenciado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de configurar abuso dita cobrança: “*COMPRA E VENDA - Imóvel - Taxas de corretagem e de assessoria (SATI) indevidas - Nesses ajustes de consumo quem efetivamente contrata o corretor para viabilizar a comercialização do bem é a fornecedora - Abuso da tentativa de transferir esse encargo aos aderentes, expressa ou implicitamente - Despesas afastadas - Hipótese em que não se intermediou a aproximação das partes - Prévia relação de dependência entre os parceiros de negócio que também firma a legitimidade passiva Arts. 722 e 725 do CC - Venda casada - Art. 39, I, do CDC - Repetição simples - Recurso dos autores desprovido, provido em parte o das rés*” (cf. Ap. nº 1015645-54.2014.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/02/2015⁶).

É, portanto, de rigor o acolhimento do pedido para determinar às rés a repetição do valor cobrado, cuja prova de pagamento, ao contrário do que afirmam as rés, acha-se acostada às fls. 148/158.

A pretensão de que tal repetição seja feita em dobro, porém, não se sustenta, nos termos do que têm decidido nossos tribunais: “*Não é o caso de se determinar a devolução em dobro da quantia paga, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a cobrança baseou-se na contratação, que somente agora foi declarada abusiva*” (idem, Ap. nº 1015645-54.2014.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/02/2015⁷).

A ação é procedente, portanto, apenas em parte, de modo que cumprirá às rés repetir em favor dos autores a importância de R\$ 9.614,22, com acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A sucumbência é recíproca, de modo que ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO às rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda, Frema Consultoria Imobiliária Ltda, solidariamente, a repetir em favor do autor BRUNO DESTRO NORONHA a importância de R\$ 9.614,22 (*nove mil seiscientos e catorze reais e vinte e dois centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 07 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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