

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004683-29.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **BRENO HENRIOUE PAULON JACYNTHO**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I SPE LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

BRENO HENRIOUE PAULON JACYNTHO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I SPE LTDA, pleiteando a devolução da importância de R\$ 2.809,84 que pagou indevidamente, quando da contratação da compra e venda de imóvel.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo prescrição, ilegitimidade passiva e improcedência da ação, porquanto o autor assumiu a responsabilidade pelo pagamento da obrigação pecuniária em questão. Ademais, denunciou da lide Imobiliária Cardinali.

Em réplica, o autor insistiu no êxito da pretensão inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A denúncia da lide não se presta a corrigir ilegitimidade passiva. Outrossim, descabe concretamente, porque não há documento demonstração direito de regresso da ré contra a denunciada. Indefere-se.

A pretensão posta em juízo envolve repetição do indébito, haja vista o pagamento de despesa que o recorrente entende indevida.

Cogita-se de um enriquecimento indevido da recorrida, à custa do recorrente, exsurgindo o dever de restituir, para restaurar o equilíbrio da relação contratual, com assento no artigo 884 do Código Civil, preenchendo doravante uma lacuna do nosso ordenamento. Trata-se de cláusula geral, permitindo reparar todas as situações de vantagem indevida.

A ausência de causa jurídica é o requisito mais importante para o reconhecimento do enriquecimento sem causa (Hamid Charaf Bdine Júnior, Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 833).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

O prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, § 3º, inciso IV).

REPETIÇÃO DE INDÉBITO - Ação em que se busca reaver valores supostamente cobrados indevidamente a título de fator de moderação - Procedência - Pretensão atingida pelo fenômeno da PRESCRIÇÃO - Modalidade de enriquecimento ilícito, cujo prazo prescricional é aquele previsto no art. 206, 3º, IV, do CC - Extinção do feito com resolução de mérito (art. 269, IV, do CPC) - Sentença reformada nesse sentido - Recurso provido (TJSP, Apelação Cível nº 0016918-80.2011.8.26.0071, Rel. Des. Percival Nogueira, j. 30.08.2012).

Não se aplica o prazo decadencial previsto no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, nem o prazo prescitivo quinquenal previsto no artigo 27 do mesmo estatuto, pois diversa a modalidade em exame.

Outrossim, o pagamento foi feito em favor de outrem, Imobiliária Cardinali, pelo que haveria ilegitimidade passiva.

Ainda que superada essas teses, o pedido inicial improcede.

A pretensão posta em juízo envolve repetição do indébito, haja vista o pagamento de despesa que o autor considera indevida.

O pagamento teria sido feito em favor de outrem, mas mediante cobrança da ré, o que justificaria sua legitimidade passiva.

A meu juízo, improcede o pedido inicial.

Houve aquisição de um imóvel e pagamento da comissão de venda pelo próprio adquirente, diretamente à imobiliária responsável pela comercialização, como está claro no recibo.

É impossível negar-se conhecimento quanto à destinação desse pagamento, expresso na nota fiscal.

O adquirente do imóvel juntou recibo alusivo à prestação de serviços referindo o pagamento de certo valor pela comissão de venda do imóvel. Portanto, pagou o valor **sabendo que se destinava a remunerar a despesa de comercialização**, o que exclui a hipótese de erro ou desconhecimento.

Havia um produto colocado à venda e a comercialização gerava despesas. Depreende-se que o adquirente concordou com a intermediação, tanto que negociou o imóvel e pagou a comissão.

A pedra de toque é a ciência do comprador, sobre a despesa que estava



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

assumindo, certo que, no caso em exame, constou expressamente do recibo a identificação da razão do pagamento em favor da Imobiliária.

É certo que quem contratou a intermediação de vendas foi o empreendedor e, pela regra geral, dele se poderia exigir o pagamento de comissão por vendas ou de um preço pelo serviço. Sem significar vedação de, nas relações negociais, transferir-se 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.

Até porque o artigo 723 do Código Civil define a corretagem como o contrato de mediação em que, sem mandato ou relação de dependência, alguém se obriga a obter, para outrem, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Cuida-se de verdadeira intermediação para a celebração de contratos outros, em que o corretor aproxima de seu cliente pessoas interessadas na entabulação de um negócio. De modo que se o comprador interessado procurou o corretor e negociou proposta de compra, tendo seus interesses atendidos, não é errôneo concluir que agiu no interesse daquele.

A remuneração do corretor é a prestação devida pelo cliente em razão do serviço de aproximação que lhe presta o corretor, e desde que se tenha revelado útil (v. comentários aos artigos 722 e 724 do Código Civil, de Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed.).

Na medida em que a aproximação se fez em função de interesse do comprador, na aquisição do imóvel, com bases inicialmente fechadas pelo empreendedor, nada obstava e nada obsta que, havendo clareza a respeito, o ônus das despesas do negócio seja transferido para o comprador, sejam as despesas típicas indiscutivelmente dele, como imposto de transmissão e despesas de escritura, bem como aquelas decorrentes da comercialização e pesquisa de documentos.

Conforme ensina Antônio Carlos Mathias Coltro, a remuneração pode ser paga pelo vendedor, ou 'também poderá ficar a cargo do comprador ou de ambos os contratantes, segundo eventualmente disponham de forma expressa ou, ainda, quando, por exemplo, tiver sido o interessado na aquisição a procurar o corretor, indicando-lhe o que procura e solicitando sua intervenção para tanto (v. A Corretagem ou Mediação, p. 25) (Gustavo Tepedino e outros, Código Civil Interpretado, Vol. II, Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie, (arts. 421 a 965). Editora Renovar. 2006. Pág. 511).

Confirmam-se, a propósito, precedentes do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E/OU ASSESSORIA. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO, PELA RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIAÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO, PREJUDICADO O EXAME DO APELO ADESIVO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0035867-58.2012.8.26.0576,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 27.06.2013).

Quanto ao mérito, é lícita a atribuição aos adquirentes do pagamento da comissão de corretagem, desde que a eles seja dada ciência. Praxe corrente no mercado. Valores do imóvel e da comissão de corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Ação improcedente. Sucumbência da autora. Recurso provido (Apelação Cível 0017024-75.2012.8.26.0566, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11.06.2013).

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO. Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0145152-90.2011.8.26.0100, Rel. Paulo Alcides, j. 30.08.2012).**

“Repetição de Indébito. Compromisso de compra e venda. Compradora pretende devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão para imobiliária. Ausência de irregularidade na cobrança acertada entre as partes. Sentença de improcedência. Recurso contra essa decisão, desprovido”. (AC 9139228-27.2006.8.26.0000, Relator Des. TEIXEIRA LEITE, 4ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 08/04/2010).

E ainda refiro recente julgado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Relator o Des. Francisco Loureiro, Apelação 0057947-52.2012.8.26.0564, j. 30.01.2014, que assim ponderou e decidiu:

Normalmente, os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao stand de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto.

Óbvio que, se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.

De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto.

O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.

Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

A razão de cláusulas contratuais dessa jaez é a de a incorporadora obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não entrará em seu caixa, e também eventual devolução na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente.

No caso concreto, os autores não pretendem a resolução do contrato, motivo pelo qual se mostra indevida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Persiste o interesse dos autores em receber o imóvel. Não houve resolução, nem arrependimento, e o contrato permanece sendo executado de parte a parte.

Alcançado o escopo do contrato de corretagem aproximação útil das partes, não há razão que justifique deixe a demandante de pagar a consequente contraprestação.

Neste diapasão, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES NEGÓCIO CONCRETIZADO - QUANTIA DEVIDA. Magistrado destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, Apelação nº 0039242-80.2010.8.26.0562, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Nascimento, j. 15/02/2012)

"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido" (TJSP, Apelação nº 0131555-88.2010.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012).

Como se vê, o pleito dos autores de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem não merece acolhida.

A ementa:

COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA. Promitentes compradores que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Prescrição incorrente. Pretensão que não se funda na vedação ao enriquecimento sem causa, mas sim no artigo 51, inciso IV, do CDC. Pedido de restituição da comissão de corretagem que não se justifica pela prescrição, mas sim por outro fundamento. Comissão de corretagem regularmente contratada entre as partes. Contrato que desloca ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto embutindo o valor no preço final do imóvel. Motivos de ordem fiscal. Indiferença para o promitente comprador. Ocorrência de aproximação útil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 21 de julho de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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