



**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: **1000228-16.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**  
 Requerente: **Imobiliária Cardinali Sa Ltda**  
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária Sao Carlos Iii - Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Imobiliária Cardinali Ltda.** ajuizou ação regressiva contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos IV - SPE Ltda.** alegando, em síntese, que Adriana Catoia, Carolina Rossi Martins e Luzinete Nemesio Ferreira firmaram compromissos de compra e venda com a requerida, mediante intermediação da autora, tendo eles arcado com os valores correspondentes à comissão de corretagem. No entanto, eles moveram ações, que tramitam no Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos/SP, contra a autora, e foram vencedores, pois a demandante foi condenada a restituir o que os consumidores pagaram a título de comissão, no valor somado de R\$ 12.299,78, sendo R\$ 4.717,36 em relação a Adriana Catoia, e R\$ 7.582,42, quanto a Carolina Rossi Martins e Luzinete Nemesio. Por isso, como os serviços foram efetivamente prestados, e uma vez assegurado o direito de regresso nas decisões condenatórias, pede agora a restituição à incorporadora. Acrescenta que faz jus também ao recebimento de R\$ 12.666,09, a título de comissão pela intermediação das vendas feitas pela autora em favor da requerida (6% sobre cada contrato) ou, em caráter subsidiário, R\$ 7.664,24, que corresponde ao valor que os compradores pagaram.

A requerida foi citada e em contestação sustentou, de início, a necessidade de suspensão das ações, como determinado no Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.951-SP. No mérito, discorreu sobre a natureza da atividade do corretor de imóveis e defendeu que, como os consumidores pagaram diretamente à autora os valores referentes à comissão de corretagem, nada deve restituir. Disse que se limitou a ceder espaço à autora em seu stand de vendas para divulgação e concretização das negociações dos imóveis. Teceu



**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**

considerações sobre a natureza da relação contratual mantida entre as partes. Não impugnou os valores pleiteados. Pediu a improcedência da ação.

A autora apresentou réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido deve ser julgado procedente, em parte.

A autora foi condenada, em duas ações que tramitaram no Juizado Especial Cível desta Comarca, a restituir a consumidores, promissários compradores de imóveis, os valores por eles pagos a título de comissão de corretagem, ressaltando-se a ela o direito de regresso em face da promitente vendedora, exercido agora nesta ação.

Cabe observar, de início, que não há controvérsia acerca da prestação do serviço de intermediação pela autora. Isso está claro, pois o fato não foi impugnado em contestação.

De resto, a autora recebeu os valores dos consumidores pelo serviço que prestou, no entanto, foi condenada à restituição, não sob o fundamento de que não prestara o serviço, mas sim porque houve ofensa ao Código de Defesa do Consumidor, à falta de clareza quanto à natureza do pagamento, não perfeitamente identificado, daí a abusividade declarada.

Ora, não se revela ilícito atribuir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Mas o colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511/SP (2016/0129715-8) estabeleceu condições, principalmente no que tange ao direito de informação, firmando a seguinte tese:

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


**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**

Mas, no caso em apreço, está superada a análise da licitude da cobrança da comissão de corretagem feita ao consumidor, pois já se decidiu de forma definitiva que ela foi indevida, porquanto abusiva. Assim, a autora, que intermediou a compra e venda, embora tenha prestado o serviço, acabou deixando de ser remunerada, uma vez condenada a restituir o que recebera - e isto deve efetivamente ser reparado.

Lembre-se também que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem deve ser objeto de contrato entre vendedor e comprador. Mas, seja quem for o responsável, à luz do contrato que celebrarem, a corretora deve sempre receber pelos serviços prestados.

Ademais, não custa observar que caso tivesse sido aplicado o entendimento atual do colendo Superior Tribunal de Justiça, esta ação de regresso não teria sido aforada, pois se assegura ao consumidor o direito de mover ação diretamente contra a incorporadora. Confira-se a tese firmada no Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.951 - SP (2015/0216201-2):

*Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.*

Quanto aos valores, a autora alegou que desembolsou – e a requerida não impugnou - nas ações que tramitaram no Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos/SP, R\$ 4.717,36 (processo nº 0005007-70.2013.8.26.0566), para Adriana Catoia, e R\$ 7.582,42 (processo nº 0005792-32.2013.8.26.0566), para Carolina Rossi Martins e Luzinete Nemesio Ferreira, e são apenas esses os montantes que devem ser restituídos, corrigidos.

Não comporta acolhimento o pedido de restituição de R\$ 12.666,09, a título de comissão pela intermediação das vendas feitas pela autora em favor da requerida (6% sobre cada contrato) ou, em caráter subsidiário, R\$ 7.664,24, que corresponde ao valor que os compradores pagaram, justamente porque isso já está compreendido pelo que recebera diretamente dos consumidores, sob pena de enriquecimento sem causa.



**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**

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para condenar a requerida a pagar à autora o valor somado de R\$ 12.299,78 (doze mil, duzentos e noventa e nove reais e setenta e oito centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar dos desembolsos, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.**

Em razão da sucumbência recíproca, as custas processuais serão suportadas entre ambas as partes em razão de metade para cada uma, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

E, considerando que os honorários advocatícios são direito autônomo do advogado, sendo vedada a compensação, como determina o artigo 85, § 14, do mesmo diploma, condeno a requerida a pagar ao advogado da autora honorários advocatícios fixados em 15% (quinze) sobre o valor atualizado da condenação e condeno a autora a pagar ao advogado da requerida honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), quantias que estão em consonância com o proveito econômico obtido pelas partes, e com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de julho de 2017.

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