

**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: **1004644-95.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Livia Pedrino Simão**
 Requerido: **Pdg Realty S/A Empreendimentos e Participações e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

LIVIA PEDRINO SIMÃO ajuizou a presente **AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face de **PDG REALTY S/A-EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES** e **GOLD MONTANA EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Alega a autora que adquiriu um apartamento no Condomínio "Green View Residencial", através de instrumento particular de compra e venda. Aduz que embora a aquisição do bem tenha sido realizada diretamente com a empresa vendedora teve que assinar um contrato de prestação de serviço de corretagem e pagar R\$ 1.510,88 a AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e R\$ 4.566,40 a EQUIPE DE CORRETORES AUTÔNOMOS. Porém não existia no Contrato a informação da atividade de corretagem. Informa que a **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A** é partícipe como sócia dos quadros societários da co-ré, **GOLD MONTANA EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. Requereu a condenação das rés a devolverem de forma solidária e em dobro o valor pago, referente a taxa de corretagem e a condenação a título de danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 11/58.

Devidamente citadas às requeridas apresentaram contestação (única) alegando preliminarmente sua ilegitimidade passiva (de ambas) quanto a



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

devolução de valores. No mérito aduziram que o contrato entre as parte é regido pelo Código Civil e não pelo Código de defesa do consumidor. Enfatizam que as cláusulas de corretagem previstas no contrato eram de conhecimento da autora, sendo assim não há que se falar em anulação do contrato de corretagem, no mais rebateram a inicial. Requereram a extinção do feito, sem resolução do mérito e a improcedência dos pedidos da requerente.

Sobreveio réplica às fls. 201/204.

As partes foram instadas a produzir provas às fls. 211. A autora manifestou interesse em depoimentos de testemunhas e depoimento pessoal dos representantes legais das requeridas às fls. 215. As requeridas informaram não ter outras provas a produzir e pediu o julgamento antecipado às fls. 216.

É o relatório. DECIDO, no estado em que se encontra a lide por entender completa a cognição.

Da preliminar de ilegitimidade passiva:

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 -



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

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 (...).

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).

Já a tese de ocorrência da prescrição merece acolhida.

O montante que a requerente pretende ver restituído foi pago em dezembro de 2010, conforme documento de fls. 241/242, e ação ajuizada apenas em maio de 2015.

Assim, a prescrição deve ser reconhecida “in casu”, como prevê o art. 487, II, do CPC.

Trata-se de típica demanda em que se busca repetição de pagamento entendido indevido (pela autora), aplicável, no que ao caso interessa, o art. 206, parágrafo 3º, IV do Código Civil, acrescido pela reforma de 2002 (Lei n. 10.406) e sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.

Restou decidido no REsp 1.551.956, para efeitos do artigo 1.040 do CPC, que a pretensão do consumidor pleitear a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e/ou serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) prescreve



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

em 03 anos, nos termos do inciso IV, do parágrafo 3º, do artigo 206, do CC.

Assim ficou assentado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015; 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, do CC); 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga (REsp 1.551.956, julgado em 24/08/2016).

Como já dito, o pagamento foi efetuado em dezembro de 2010 (cf. recibo contrato de corretagem carreado a fls. 21/23) e agora a autora busca a restituição a pretexto da ocorrência de “abusividade”. Como a presente somente foi distribuída em 18/05/2015 acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão do autor.

Mesmo que assim não se entenda, no mérito a súplica é improcedente.

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

**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**

do contrato particular de compra e venda a identificação dos valores que seriam desembolsados pelo autor a título de comissão de corretagem.

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

Assim, havendo, 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 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 claramente no contrato de fls. 21/22, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício das imobiliárias.

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



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

todos.

Neste caso, a autora chegou a assinar contrato específico de corretagem com valores bem destacados e certamente negociados.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **RECONHEÇO A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO** e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o pleito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98 do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 22 de março de 2017.

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