



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013620-23.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Comissão**
 Requerente: **Ana Prado Empreendimentos Ltda. e outros**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Trata-se de ação regressiva de cobrança ajuizada inicialmente por Ana Prado Empreendimentos S/S Ltda. em face de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários Ltda., por meio da qual a autora pretende a condenação das rés ao pagamento da quantia de R\$ 33.622,17.

Sustentou que, na qualidade de corretora e imobiliária, foi autorizada pelas rés a comercializar os empreendimentos localizados nesta cidade de São Carlos, cujo pagamento da comissão, por imposição das rés, era atribuída aos compradores dos empreendimentos comercializados pelas rés.

Sustenta a autora que foi condenada judicialmente a restituir aos compradores de imóveis o valor por ela recebido, a título de comissão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

corretagem, a saber:

- a) no processo nº 1007237-34.2014.8.26.0566, que tramitou junto ao Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos, movido por Danielle Marques Gambini, no qual desembolsou a quantia de R\$ 6.306,69;
- b) no processo nº 1001686.73.2014.8.26.0566, movido por Nelma Reis Santos de Araújo, no qual pagou a quantia de R\$ 12.600,00;
- c) no processo nº 0013715-12.2013.8.26.0566, que tramitou perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos, movido por Aline dos Santos, no qual efetuou o ressarcimento da quantia de R\$ 5.758,53.

Assim sendo, pretende a condenação das rés, regressivamente, aos pagamentos por ela efetuado por decisão judicial.

Decisão de fls. 568 determinou a emenda da inicial para correção do polo ativo, a fim de constar como autores os ex-sócios da pessoa jurídica Ana Prado Empreendimentos Ltda., diante de sua extinção.

Emenda à inicial a fls. 571/572, para alteração do polo ativo, passando a constar como autores Emerson Bisoffi e Mário José Bisoffi.

Decisão de fls. 573 recebeu a emenda da inicial.

As rés, em contestação de fls. 592/613, requereram a improcedência do pedido, alegando, em síntese: a) julgamento de recurso repetitivo pelo STJ sobre o tema, declarando a 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), e declarando válida a 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; b) prescrição trienal da pretensão, cujo termo inicial passou a fluir no momento em que os autores realizaram o pagamento da condenação, ou seja, 01/2014, no caso dos autos de nº 0013715.12.2013.8.26.0566; c) o corretor não age exclusivamente no interesse apenas da incorporadora, nada havendo de ilícito na disposição contratual de que o pagamento da comissão de corretagem seja de responsabilidade do adquirente do imóvel, inexistindo qualquer transferência de encargos de exclusividade da incorporadora ao consumidor; o contrato prevê expressamente que não haverá qualquer obrigação da ré pelo pagamento de comissões imobiliárias, ajuda de custo ou qualquer outra verba decorrente da intermediação; as rés apenas cederam espaço à autora em seu *stand* de vendas para divulgação e concretização de vendas dos imóveis; o pagamento da comissão de corretagem foi feito pela promissária compradora do imóvel diretamente á autora, não podendo ser objeto de restituição e, ademais, com o julgamento do REsp n. 1.551.956/SP verifica-se que é possível o repasse do encargo de comissão de corretagem ao cliente; inexistente responsabilidade da ré em restituir os valores recebidos pela autora a título de comissão de corretagem; não cabimento das alegações quanto ao contrato firmado entre as partes, tratando-se de empresas com livre iniciativa privada, não havendo cláusula contratual prevendo a possibilidade de regresso, não havendo o que se inovar nem aplicar analogia ao presente caso, sendo absolutamente incabível a pretensão da autora; ausência de abusividade nos contratos de adesão.

Réplica de fls. 642/645.

É o Relatório.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do NCPC, tratando-se de matéria exclusivamente de direito.

De início, acolho a preliminar de mérito, relativa à prescrição da pretensão dos autores, com relação ao valor desembolsado para pagamento da condenação nos autos do processo 0013715-12.2013.8.26.0566, uma vez que a transação foi homologada e o feito foi extinto, com resolução do mérito, em 28/01/2014 (fls. 539), enquanto que a presente ação foi ajuizada em 14/12/2017.

De acordo com o art. 206, § 3º, IV, do NCPC, prescreve em três anos a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Assim, a pretensão de ressarcimento do valor pago pelos autores nos autos do processo nº 0013715-12.2013.8.26.0566 encontra-se prescrita.

Os pagamentos efetuados nos demais processos, todavia, ocorreram há menos de três anos considerando-se a data do ajuizamento da presente ação, não havendo que se falar em prescrição dessa pretensão.

No mérito, procede o pedido com relação aos demais ressarcimentos.

Primeiramente, importante consignar que o feito não se trata de cobrança de comissão de corretagem, mas de ação de regresso, em decorrência da condenação dos autores ao ressarcimento dos compradores de unidades imobiliárias, por força de decisão judicial, com fundamento no enriquecimento sem causa.

O art. 725 do Código Civil estabelece que a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

arrependimento das partes.

É certo que os autores, na qualidade de corretores de imóveis, intermediaram a compra e venda e, embora tenham prestado o serviço, acabaram deixando de ser remunerados, sendo condenados a restituir o que receberam e isto merece ser reparado.

Uma vez já reconhecido judicialmente que os compradores não poderiam arcar com o pagamento da comissão de corretagem, não cabe a discussão sobre o mérito daqueles julgamentos, a respeito dos quais já se operou o trânsito em julgado. Note-se, aliás, que o julgamento do recurso repetitivo nos autos do REsp 1.551.956/SP ocorreu em data posterior ao trânsito em julgado daquelas ações em que os autores foram condenados.

Embora nos contratos celebrados com os adquirentes das unidades imobiliárias constassem que estes seriam os responsáveis pelo pagamento da comissão de corretagem, a decisão judicial alterou essa realidade, não podendo os autores, na qualidade de corretores, suportarem esse prejuízo, sob pena de enriquecimento sem causa em favor das rés.

Nesse sentido: “Comissão de corretagem. Ação de cobrança regressiva. Imobiliária autora que foi condenada a restituir o que havia recebido de promitentes-compradores de imóveis de empreendimentos imobiliários, buscando o recebimento de sua comissão da ré incorporadora. Sentença de parcial procedência. Condenação da ré a pagar à autora o valor que restituiu aos compradores. Prescrição incorrente. Ação ajuizada antes do triênio prescricional, considerando-se como termo inicial a data em que a restituição da comissão foi paga. Não sendo a responsabilidade do pagamento da comissão pelos compradores, cabe à ré o pagamento à autora, pois, se não fosse assim, caracterizaria seu enriquecimento sem causa, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

detrimento da imobiliária que foi sua parceira na venda das unidades. Apelo improvido”. (TJSP; Apelação 1014894-90.2015.8.26.0566; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2017; Data de Registro: 20/09/2017).

Procede, portanto, o pedido de condenação das rés ao ressarcimento dos valores pagos pelos autores em favor dos adquirentes de imóveis, em cumprimento às decisões judiciais proferidas nos autos dos processos 1007237-34.2014.8.26.0566, no valor de R\$ 6.665,59 e 1001686-73.2014.8.26.0566, no valor de R\$ 16.266,68, devidamente corrigidos a partir do ajuizamento desta ação e acrescidos de juros de mora a partir da citação.

Tais valores não foram contestados pelas rés. Trata-se do ônus da impugnação específica, prevista no art. 341 do NCPC.

Pelo exposto, julgo procedentes os pedidos formulados pelos autores, para o fim de condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos valores desembolsados pelos autores, regressivamente, nos autos dos processos **1007237-34.2014.8.26.0566**, no valor de R\$ 6.665,59 e **1001686-73.2014.8.26.0566**, no valor de R\$ 16.266,68, devidamente corrigidos a partir do ajuizamento desta ação e acrescidos de juros de mora a partir da citação.

Julgo improcedente o pedido de condenação das rés ao ressarcimento do valor desembolsado pelos autores nos autos do processo 0013715-12.2013.8.26.0566, com fundamento no art. 487, II, do NCPC.

Sucumbentes na maior parte, condeno as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10%



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 12 de junho de 2018.

Juiz(a) **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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