

**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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009405-09.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Vinicius Augusto Barbosa**
 Requerido: **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e outro**

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

Vistos.

VINICIUS AUGUSTO BARBOSA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., também qualificado, alegando ter firmado com a ré contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e outros Pactos, no valor de R\$ 206.491,00, pagando R\$ 9.100,00 através dos cheques nº 850045 a nº 850050, e o saldo remanescente a ser pago mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal, pago diretamente às rés, totalizando o valor de R\$ 215.591,00, quando veio a tomar conhecimento de que o preço real do imóvel lançado no contrato era de R\$ 206.491,00 e não R\$ 215.591,00, porquanto a quantia de R\$ 9.100,00 se destinava ao pagamento de taxa de assessoria de imobiliária e comissão de corretagem, despesas que entende não pudessem ser atribuídas a seu cargo, prática que conclui implicar em abuso, reclamando ainda que não obstante estabelecido o prazo de entrega até o ultimo dia do mês de outubro de 2013, com uma tolerância de 180 dias, até a propositura da ação o imóvel não havia sido entregue, não obstante o que a ré teria realizado cobrança no valor de R\$ 700,00 referente a uma taxa para entrega das chaves, o que também entende abusivo, salientando que pelo fato de não ter recebido o imóvel adquirido vem arcando mensalmente com aluguel no valor de R\$ 1.350,00, desde o mês de junho passado, somando um prejuízo até o momento no montante de R\$ 5.200,00, de modo que requereu a declaração de ilegalidade e abusividade da cobrança de taxa de corretagem, condenando-se a ré à repetição da quantia de R\$ 9.100,00, bem como condenando-se a ré ao pagamento de indenização pelos danos emergentes decorrentes da não entrega do imóvel, no montante até o momento de R\$ 6.500,00, e, ainda, seja ela condenada ao pagamento de indenização pelo dano moral no valor de R\$ 10.000,00.

A ré contestou o pedido sustentando sua ilegitimidade passiva em relação ao valor da comissão de corretagem, cobrada e recebida pela empresa à *Avance Negócios Imobiliários*, passando a sustentar, no mérito, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, indicando que o prazo para entrega do imóvel era 31 de outubro de 2013, que somado à tolerância de 180 dias permitia-lhe realizar a entrega até 30 de abril de 2014, e porque o *habite-se* foi expedido em 10/03/2014, teria havido cumprimento da obrigação de entrega dentro do prazo de tolerância, não tendo o autor recebido o imóvel por conta de estar em mora no pagamento da taxa de serviços da ré PDG no valor de R\$ 700,00, vencida em 08/06/2014, e que tem por causa a execução dos procedimentos necessários à concretização do financiamento com a Instituição Financeira, devidamente ajustada conforme *cláusula 3.4.5.* do contrato, aduzindo que o valor de R\$ 9.100,00 não integrou o valor do imóvel e, enquanto taxa de corretagem, não foi


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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

pago a elas, rés, não obstante o que passa a sustentar a legalidade da cobrança, impugnando o pleito de reembolso de alugueis porquanto não tenha havido atraso na entrega da obra, impugnação que também afirmam em relação ao dano moral, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou postulando a rejeição da preliminar e reiterando os argumentos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Primeiramente, cumpre resolver-se a premissa da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, atento a que *“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).

Partindo dessa premissa, portanto, temos que as rés não são parte ilegítima e devem responder pela questão da comissão de corretagem, atento a que, nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se *“uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, de modo que *“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 ⁴⁵).

Ora, no caso em discussão é evidente que a ré contratou a *Avance Negócios Imobiliários* para intermediar e promover as vendas, de modo que, configurada a cadeia de fornecedores, de aplicar-se a solidariedade legal, sendo, pois, legitimados quaisquer dos fornecedores a responder pela demanda.

No mérito, temos que a *cláusula L* do contrato firmado entre as partes fixou como termo de entrega da unidade residencial *“o último dia do mês de outubro de 2013”*, admitida uma prorrogação de 180 dias, o que equivale dizer, têm razão as rés quando afirmam que o prazo em questão tinha seu termo final em 30 de abril de 2014.

A presente ação foi proposta em 10 de outubro de 2014 e embora o autor tenha

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

⁵ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

afirmado na inicial que “*até a propositura da ação o imóvel não havia sido entregue*”, fato é que o próprio autor admite, na inicial, que as rés estariam a exigir o valor de R\$ 700,00, referente a uma taxa, para entrega das chaves.

As rés provaram que em 10 de março de 2014 já tinham o *habite-se* da obra (fls. 190), apta, portanto, à entrega ao autor, de quem era mesmo exigida a taxa de R\$ 700,00, segundo as rés, referente a despesas de assessoramento na obtenção do financiamento imobiliário.

Logo, não há como se admitir o argumento do autor, de que havia atraso na entrega da obra, ficando à solução apenas se saber se a exigência dessa taxa de R\$ 700,00 era abusiva ou não.

Sobre o tema, é uniforme o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no sentido de que, configurando a nominada taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI), é de responsabilidade das próprias vendedoras: “*Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e corretagem, cuja responsabilidade, no caso, é das promitentes, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, aos consumidores. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução devida*” (cf. Ap. nº 1056616-81.2014.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/03/2015 ⁶).

Diga-se ainda, não há prova alguma de que essa taxa corresponda a uma efetiva prestação de serviço, diversamente do que ocorre com a corretagem.

Ou seja, a exigência das rés, embora possa se dizer amparada na cláusula 3.2.5. do contrato, não se sustenta, mas nem por isso implica em abuso que motive o ressarcimento de aluguéis ao autor, com o devido respeito.

Em primeiro lugar porque há cláusula contratual prevendo a cobrança e a discussão que vise sustentar o cabimento e legalidade dessa fórmula contratual não se pode pretender dolosa, com o devido respeito.

E, depois, porque no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, “*entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata*, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ⁷), tanto que, “*ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano*” (*idem*, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ⁸).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava o autor residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com as rés, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a*

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

⁸ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.


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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ⁹).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

De igual modo, a questão da afirmada ilegalidade no pagamento da comissão de corretagem, a qual, a despeito da existência de entendimento no sentido postulado pelo autor, nos cumpre reconhecer, não esbarre em qualquer ilicitude ou abuso, haja vista tenha sido elaborado e firmado um contrato específico tratando desse tema, com expressa discriminação do serviço e da causa do pagamento, o qual foi assinado pelo autor sem qualquer ressalva (*vide fls. 186/187*).

Depois, é preciso lembrar, o autor *é empresário*, pessoa com todas as condições de saber e conhecer o que contratava, o que pagava e o que assinava, renove-se o máximo respeito.

A propósito do tema, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*no caso específico, mesmo ausente disposição expressa, os autores tiveram conhecimento, antes da conclusão do negócio, que assumiriam tais obrigações, e acabaram anuindo tacitamente, pelo pagamento, não podendo, agora, pretender reaver as importâncias, pois, inexistentes vícios de consentimento, e por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento absoluto da vendedora” (cf. Ap. nº 0158360-44.2011.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/09/2012 ¹⁰).*

Assim, cumpre concluir: “*A comissão de corretagem é mesmo devida, já que ocorreu a efetiva celebração do contrato de compromisso de compra e venda, sendo irrelevantes os posteriores desdobramentos do negócio entabulado” (cf. Ap. nº 0208003-05.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/11/2012 ¹¹).*

Diga-se mais, ao contrário do que se passa com a taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI), aqui há efetiva prestação do serviço, dado que o contrato foi concluído com a aproximação das partes.

Rejeita-se, pois, a pretensão do autor em relação à repetição desse valor.

Finalmente, no que diz respeito ao dano moral, cumpre reconhecer que estando a questão da entrega do imóvel pendente tão somente da questão da taxa de assessoria técnico-imobiliária, não tendo as rés incidido em atraso no cronograma de conclusão da obra e não se verificando dolo em relação à exigência da referida taxa, não há, para este Juízo, se falar em dano moral.

A ação é procedente, portanto, somente em parte, para declarar inexigível a taxa de assessoria técnico-imobiliária no valor de R\$ 700,00, compensados os encargos da sucumbência, porquanto recíproca.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁰ www.esaj.tjsp.jus.br.

¹¹ 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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

consequência do que DECLARO INEXIGÍVEL a taxa de assessoria técnico-imobiliária no valor de R\$ 700,00 (*setecentos reais*) exigida pelas rés PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. como condição para a entrega das chaves do imóvel adquirido pelo autor VINICIUS AUGUSTO BARBOSA, nos termos do contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e outros Pactos, no valor de R\$ 206.491,00, compensados os encargos da sucumbência, porquanto recíproca.

P. R. I.

São Carlos, 14 de abril de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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