



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000518-31.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Imobiliária Cardinali Ltda**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA propôs ação regressiva em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**. Alegou ter sido acionada judicialmente por compradores de unidades do empreendimento Moradas I e II da requerida, a fim de receberem os valores pagos à título de comissão de corretagem pela intermediação do negócio. Alegou que a compra e venda ocorreu entre a ré e os compradores, sendo que a imobiliária autora não participou da negociação em relação à forma de pagamento da comissão, mas que prestou o serviço de aproximação dos interessados na aquisição dos imóveis lançados pela requerida. Que foi condenada a restituir os valores acrescidos de juros e correção monetária, no importe de R\$12.999,57. Que prestou os serviços a contento fazendo jus ao recebimento da comissão de corretagem. Requereu a restituição dos valores devolvidos aos compradores, juros, correção monetária e honorários advocatícios, o recebimento do valor das comissões pela intermediação das vendas, devido pela ré; a inversão do ônus da prova.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 13/65.

A requerida, devidamente citada, contestou a ação (fls. 71/87). Inicialmente, requereu a suspensão do processo até o julgamento final de Recurso Repetitivo que versa sobre a matéria. No mérito, alegou que é lícita a disposição contratual que transfere ao comprador a obrigação quanto ao pagamento da comissão de corretagem. Que as partes firmaram contrato de intermediação e comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, sem qualquer exclusividade, sendo que a ré apenas cedeu espaço em seus stands de venda para a autora. Que há expressa previsão contratual de que não há qualquer obrigação da ré quanto ao pagamento de comissões imobiliárias, ajuda de custo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ou qualquer outra verba decorrente da intermediação. Em contrapartida a imobiliária receberia diretamente dos compradores os valores referentes à corretagem, sendo que a incorporadora nada recebeu a esse título. Impugnou a inversão do ônus da prova e requereu a improcedência da ação.

Réplica às fls. 109/116.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é deverdo juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Não é caso de suspensão dos autos. Trata-se de ação regressiva em que a imobiliária autora busca o recebimento dos valores pagos a título de comissão de corretagem pela intermediação na venda de unidades do empreendimento da ré, devolvidos aos compradores por determinação judicial. Não se discute, nesta ação, a legalidade ou não da cobrança da comissão de corretagem, mas apenas a possibilidade de regresso em relação à incorporadora, dona do empreendimento negociado.

Não se configura a relação de consumo suscitada já que não se trata aqui, de fornecedor e consumidor. Dessa maneira, não há que se falar na inversão do ônus probatório, que fica, desde já, indeferida.

Dito isso, passo ao mérito.

Como salientaram as r. sentenças e V. Acórdãos (fls. 48/65) que condenaram a parte autora à devolução dos valores aos compradores, a responsabilidade pelo pagamento de comissão pela venda dos imóveis é da incorporadora, que se utilizou dos serviços prestados.

Houve naquele momento o reconhecimento do direito da autor quanto ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

recebimento dos valores discutidos, sendo o que basta. *In verbis* (fl. 61):

"O direito da ré em receber pelos serviços que prestou, há de ser reconhecido, mas não como imposição à autora. Ela poderá assim oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos".

Assim, com a concretização da venda dos imóveis cabia à ré o pagamento do valor da comissão de corretagem, o qual, conforme já discutido em ação transitada em julgado, não poderia ter sido repassado à terceiro.

A ré confirma a prestação de assessoria imobiliária da autora na venda de unidades, em empreendimento de sua propriedade (fl. 74), ficando tal fato incontroverso. Informa ainda, a existência de contrato firmado entre as partes, o qual regulamenta a prestação de serviço ora discutida, sendo que tal contrato, entretanto, não veio aos autos. Retoma, em sua defesa, a discussão acerca da licitude da transferência de responsabilidade de pagamento da comissão almejada ao comprador, o que não se pode admitir uma vez que sepultada pela coisa julgada. Por fim, não comprova com qualquer documento as alegações que faz.

Dessa forma, neste quesito, a procedência é de rigor.

À falta de impugnação específica quanto aos valores imputados pela autora (item 7 da Inicial- fl. 3) e ainda considerados os documentos de fls. 31/39 e 41/43, estes serão tidos como verdadeiros.

A autora, entretanto, requer além do pagamento da quantia que teve que devolver aos compradores, o pagamento das comissões pela intermediação das vendas, o que não é cabível. Primeiro porque não veio aos autos nenhum contrato que obrigue a ré ao pagamento da comissão requerida; segundo porque a autora busca o recebimento da comissão de corretagem em duplicidade. O pagamento dos valores devolvidos aos compradores já se trata da comissão de corretagem, a qual tem direito pelos serviços prestados. Receber tais valores agora, pelo acolhimento desse seu pedido, consiste na remuneração pelo que prestou.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC para condenar à ré ao pagamento do montante de R\$12.999,57 à autora. O valor deverá ser corrigido pela tabela prática do TJSP desde a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

data de cada desembolso e incidirão juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, a autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 21 de junho de 2017.

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