

**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: **1006389-47.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **CENTER IMOVEIS LTDA**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III SPE Ltda e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

CENTER IMÓVEIS LTDA ajuizou a presente **AÇÃO DE REGRESSO** 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**, todos devidamente qualificados.

Aduziu, em suma: 1) que em 01/06/2012 firmou com as requeridas “termo de cessão de uso de stand de vendas e autorização para comercialização de unidades autônomas imobiliárias”, visando a comercialização de imóveis residenciais; 2) que o contrato previu comissão imobiliária no importe de 3,5%; 3) ocorre que as requeridas obrigaram-na a cobrar tal comissão dos futuros compradores, nos atos da assinatura das propostas de compra e venda; 4) assim procedeu e acabou condenada judicialmente a restituir aos compradores tais importâncias. Ingressou com a presente ação objetivando a condenação das requeridas a devolver as quantias pagas nos processos nº 0015735-73.2013 e 0005396-55.2013, que tramitem perante o Juizado Especial local, no total de R\$ 7.853,03.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citadas, as requeridas apresentaram contestação



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

às fls. 108 e ss sustentando, em síntese: 1) que a autora prestou assessoria imobiliária nos empreendimentos “Terra Nova São Carlos III e IV”; 2) que não há ilícito na previsão contratual atribuindo o pagamento da comissão aos compradores do imóvel; 3) que a avença é expressa ao deixar de responsabilizar a Rodobens quanto ao pagamento das comissões imobiliárias; 4) que a autora recebeu tais valores diretamente dos compradores. No mais, rebateram a inicial, pontuaram sobre a ausência de responsabilidade em restituir os valores recebidos pela autora a título de comissão de corretagem e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 157/159.

As partes foram instadas a produzir provas e requereram o julgamento no estado (fls. 177 e 178/179).

Eis o relatório.

DECIDO.

Ao que se logrou apurar na proposta de compra exibida, constou expressamente a identificação dos valores que **seriam desembolsados pelos consumidores e destinados à corretora**, havendo, ainda, **expressa assunção, pelos compradores, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico**.

A autora reconhece ter recebido as quantias de André e Eliane Ramiro e Elaine Staine; admite mais, ter sido condenada judicialmente a devolução, o que concretizou nos autos nº 764/13 e 2004/13 do JEC.

Ao que consta dos autos coube a ela (autora) organizar um


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

plantão de vendas, atender os consumidores interessados e depois cobrar um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

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 todos.

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Cito, ainda, como paradigmas: as apelações nº 0017024-75.2012.8.26.0566, julgada em 11/06/2013, e nº 0057947-52.2012.8.26.0564, julgada em 30/01/14 e julgado do TJDF, na



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

apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

É assim, ainda, que a Turma 1 do Colégio Recursal local – que componho – vem se posicionando (Recursos nº 6526, 6534, 6622 e 6614).

Ocorre que nos dois processos citados, o Magistrado Presidente acabou entendendo, DE MODO DIVERSO, ou seja, proclamou indevido o pagamento feito pelos consumidores, obrigando a autora a devolver a eles o que havia recebido!!!.

Assim, em tese, a autora teria direito de perseguir o pagamento contra as empresas vendedoras que, obviamente, se beneficiaram com a concretização das transações.

Uma peculiaridade contratual, todavia, não admite que tal destino seja dado a LIDE.....

É que entre ela e as referidas empresas foi firmado contrato escrito “de risco”, ficando prevista no item IV, cláusula 4.1 a inexistência de “qualquer obrigação da RODOBENS pelo pagamento de comissões imobiliárias, ajuda de custo ou qualquer outra verba decorrente...”

Ou seja, a autora sabia que estava exercendo seu mister na dependência da concretização dos negócios e mais, **tinha expressa expectativa de que mesmo diante do êxito deveria exigir dos consumidores e apenas deles, as comissões.**

Nessa linha de pensamento, e considerando se tratar de uma relação negocial entre empresas experientes e atuantes no ramo de negócios imobiliários, não vejo fundamento para acolher o reclamo inaugural.



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

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE O RECLAMO CONTIDO NA PORTAL.**

Sucumbente, arcará a autora com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em 15% sobre o valor dado à causa.

P. R. I.

São Carlos, 22 de junho de 2015.

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