



**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**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006771-40.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Rogério Motta de Souza**  
 Requeridos: **João Fabiano da Silva - ME e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Rogério Motta de Souza** move ação em face de **João Fabiano da Silva ME e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III – SPE Ltda.**, dizendo ter se dirigido ao stand de vendas da segunda requerida para aquisição de uma casa no Empreendimento Condomínio Moradas São Carlos II. O corretor que ali estava lhe cobrou a importância de R\$ 3.374,69, pela prestação dos serviços de assessoria imobiliária, pagamento este que fora realizado pelo autor, por achar que era parte integrante do valor do bem adquirido. Não contratou serviços de assessoria imobiliária, não havendo entre as partes contrato para esse fim. Flagrante o condicionamento da compra do referido imóvel à taxa de intermediação, o que configura venda casada. Requer seja declarada a abusividade e ilegalidade da taxa de corretagem, com a condenação das requeridas, solidariamente, ao pagamento de referida taxa, com atualização monetária de acordo com os índices do TJSP, juros de mora a partir do desembolso, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 11/39.

A ré Sistema Fácil foi citada e contestou às fls. 50/66, alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, porquanto não cobrou e nem recebeu valor algum a título de comissão de corretagem. O autor pagou comissão à imobiliária que intermediou o negócio, porquanto totalmente cabível, existindo previsão contratual no sentido de ser o comprador o responsável pelo pagamento da comissão. Inexiste qualquer vício de consentimento no contrato firmado entre as partes, devendo este prevalecer integralmente. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 93/100.

O réu João Fabiano contestou às fls. 106/113 dizendo que a

**1006771-40.2014.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

corretagem é composta por três etapas, a saber, aproximação das partes, o fechamento do negócio e execução do contrato, e após a conclusão dessas três etapas o valor da corretagem passou a ser devido. O autor é o responsável pelo pagamento da comissão, porquanto as três etapas foram atingidas. Não há que se falar em venda casada. O autor estava ciente do valor da corretagem e de que havia contratado esse serviço, porquanto recebeu do corretor recibo pelo valor dos serviços de assessoria imobiliária. O fato da comissão não estar incluída no valor global do imóvel não a torna ilegal. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 120/127. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 136).

**É o relatório. Fundamento e decido.**

Impõe-se o julgamento antecipado da lide consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, porquanto nada de útil acrescentaria ao acervo probatório.

A ré Sistema Fácil prometeu vender ao autor a casa situada no empreendimento Condomínio Moradas São Carlos II, conforme fls. 11/32. Incontroverso que a firma individual e ré João Fabiano da Silva ME fora contratada pela ré Sistema Fácil para promover a venda de suas unidades habitacionais naquele empreendimento. Esta mantinha stand de vendas onde João Fabiano da Silva levava a efeito o seu trabalho como intermediário dessas transações imobiliárias. Evidentemente que, em princípio, ambas as rés respondem, solidariamente, pelo pleito do autor, independentemente do fato do benefício pecuniário ter sido repassado exclusivamente a ré João Fabiano da Silva ME. Portanto, mantenho no polo passivo ambas as rés.

A cláusula 15.1 de fls. 33/34 atribui ao autor a obrigação de pagar o custo da assessoria imobiliária dessa promessa de compra e venda. O autor efetuou o pagamento dessa corretagem à ré João Fabiano da Silva ME, conforme recibo de fl. 39, cujo contexto foi redigido de forma clara e elucidativa, não pesando sobre o mesmo dúvida alguma. Sinal ostensivo de que o autor assumiu a responsabilidade pelo pagamento da corretora que executou os serviços de intermediação. Incontroverso que o resultado útil dessa atividade da corretora foi obtido (artigo 725, do Código Civil). Por força do artigo 724, do estatuto pátrio civil, plenamente legítima e possível atribuir-se o ônus do pagamento da comissão de corretagem ao comprador apesar dos serviços do corretor, originariamente, terem sido contratados pela vendedora, tal como acontece na



**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**

hipótese destes autos.

Existem sólidos precedentes no E. Tribunal de Justiça do estado de São Paulo reconhecendo a validade do pagamento efetuado pelo promissário comprador em situação semelhante à verificada na espécie:

*A razão do deslocamento do pagamento para o promitente comprador é a de a incorporadora obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não entrará em seu caixa, e também eventual devolução na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente. No caso concreto, contudo, não houve resolução, nem arrependimento, e o contrato foi inteiramente executado de parte a parte. Não há nos autos qualquer notícia de inadimplemento da construtora, de modo que se presume que a promitente compradora recebeu a unidade pronta, e a promitente vendedora o respectivo preço. Logo, não vejo dano ao consumidor, uma vez que, como acima dito, os custos com a intermediação de venda serão sempre repassados, direta ou indiretamente, ao promitente comprador da unidade autônoma. Em que pese a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, nada há de ilícito na celebração de cláusula contratual neste sentido, vez que dentro da autonomia da vontade conferida aos contratantes. Neste diapasão, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:*

*"APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES - NEGÓCIO CONCRETIZADO - QUANTIA DEVIDA. Magistrado Destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, Apelação nº 039242-80.2010.8.26.0562, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Nascimento, j. 15/02/2012)*

*"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido" (TJSP, Apelação nº 013155-8.2010.8.26.010,*



**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**

*7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012)*

*Em suma, devida a exclusão da condenação da ré à devolução da comissão de corretagem paga, o que torna prejudicado o recurso da requerente, que visava à restituição em dobro dos valores entregues a tal título. A ação deve, portanto, ser julgada improcedente. Com a inversão do ônus da sucumbência, deverá a autora arcar integralmente com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo por equidade em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 20, § 4º do CPC. A exigibilidade de tais verbas, porém, fica condicionada à cessação do estado de pobreza da demandante. (Apelação n. 40510-90.2013.8.26.0576. j. 16.07.2014, relator Desembargador Francisco Loureiro)*

**JULGO IMPROCEDENTE** a ação. Condeno o autor a pagar às rés 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa, custas do processo e as de reembolso, verbas exigíveis apenas numa das situações previstas pelo artigo 12, da Lei 1.060.

P.R.I.

São Carlos, 30 de dezembro de 2014.

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