



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 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013624-60.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: **Costa Lee Administracao e Incorporacoes de Imoveis Ltda**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos Iii Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Costa & Lee Administração e Incorporação de Imóveis Ltda ajuizou ação de cobrança contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda** alegando, em síntese, ter intermediado venda de um empreendimento da ré na qual ela era obrigada a cobrar dos compradores, no ato da compra, a comissão imobiliária, o que seria repassado pela vendedora como forma de remuneração dos serviços prestados. Aduziu ter sido acionada por Antonio José de Almeida o qual se sentiu lesado pela cobrança desta intermediação, tendo pleiteado em juízo a devolução da quantia paga, sendo prolatada sentença condenando a autora ao respectivo pagamento. Discorreu sobre a obrigação da ré em arcar com os custos do serviço efetivamente prestado por ela, indicando o regramento legal aplicável ao contrato de corretagem. Afirmou ter devolvido ao comprador de um dos imóveis por ela negociados a quantia de R\$ 17.751,07 nos autos da ação movida contra si, o que deve ser restituído pela ré. Por isso, postulou a procedência do pedido, a fim de que a ré seja condenada ao pagamento de R\$ 17.751,07 com juros e correção monetária. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Argumentou que o colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsps 1.551.956/SP e 1.599.511/SP, firmou entendimento acerca da aplicação do prazo trienal de prescrição para a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou serviço de assistência técnico-imobiliária, bem como sobre a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que haja prévia informação no contrato. Por isso, alegou que não há abusividade na cobrança e nada



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 12h30min às 19h00min

a ser restituído. Discorreu sobre a forma de contratação das empresas destinadas a intermediar a negociação do empreendimento por ela construído, salientando que no contrato firmado não está pactuada a obrigação de pagamento de comissões imobiliárias, de modo que ela não pode arcar com valores que a autora teve de pagar ao adquirente mencionado por força de decisão judicial. Repisou a ausência de responsabilidade em arcar com o pagamento da comissão junto à autora e da legalidade da cobrança deste valor dos adquirentes dos imóveis. Nestes termos, requereu a improcedência do pedido. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido é procedente.

A autora foi condenada, em ação que tramitou no Juizado Especial Cível desta Comarca, a restituir a um consumidor, promissário comprador de imóvel de empreendimento construído pela ré, os valores pagos a título de comissão de corretagem, ressaltando-se a ela o direito de regresso em face da promitente vendedora (fls. 133/137), exercido agora nesta ação.

Cabe observar, de início, que não há controvérsia acerca da prestação do serviço de intermediação pela autora. Isso está claro, pois o fato não foi impugnado em contestação.

De resto, a autora recebeu os valores do consumidor pelo serviço que prestou, no entanto, foi condenada à restituição, não sob o fundamento de que não prestara o serviço, mas sim porque houve ofensa ao Código de Defesa do Consumidor, à falta de clareza quanto à natureza do pagamento, não perfeitamente identificado, daí a abusividade declarada.

Ora, não se revela ilícito atribuir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Mas o colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511/SP (2016/0129715-8) estabeleceu condições, principalmente no que tange ao direito de informação, firmando a seguinte tese:

**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 12h30min às 19h00min**

Validade da 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 incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Mas, no caso em apreço, está superada a análise da licitude da cobrança da comissão de corretagem feita ao consumidor, pois já se decidiu de forma definitiva que ela foi indevida, porquanto abusiva (certidão de trânsito em julgado – fl. 266). Assim, a autora, que intermediou a compra e venda, embora tenha prestado o serviço, acabou deixando de ser remunerada, uma vez condenada a restituir o que recebera - e isto deve efetivamente ser reparado.

Lembre-se também que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem deve ser objeto de contrato entre vendedor e comprador. Mas, seja quem for o responsável, à luz do contrato que celebrarem, a corretora deve sempre receber pelos serviços prestados.

Ademais, não custa observar que caso tivesse sido aplicado o entendimento atual do colendo Superior Tribunal de Justiça, esta ação de regresso não teria sido aforada, pois se assegura ao consumidor o direito de mover ação diretamente contra a incorporadora. Confira-se a tese firmada no Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.951 - SP (2015/0216201-2): *Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.*

Em caso análogo ao presente, assim ficou decidido: *Comissão de corretagem. Ação de regresso da imobiliária em face da incorporadora. Sentença que julga a ação parcialmente procedente, para que a ré faça o ressarcimento da comissão à autora diante da sentença do juizado especial que decidiu que foi abusiva a cobrança em face dos promissários compradores. Apelo que não ataca especificamente os termos da sentença, apenas repetindo os fundamentos da contestação, que não tem o condão de reformar a sentença. Violação ao princípio da dialeticidade. Exegese do art. 1010, II, CPC – antigo art. 514, II, CPC/73. Ainda assim, a condenação mostra-se irretocável,*



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 12h30min às 19h00min

*diante das sentenças transitadas em julgado que determinaram à autora a restituição dos valores que recebeu a título de comissão de corretagem aos promissários compradores. Incorporadora que deve proceder ao ressarcimento nos termos do julgamento do recurso repetitivo. Assessoria imobiliária prestada pela autora que restou incontroversa. Apelo improvido. (TJSP; Apelação 1000228-16.2017.8.26.0566; Rel. Des. **Ruy Coppola**; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos; j. 23/10/2017).*

Quanto aos valores, a autora demonstrou ter celebrado acordo com o consumidor adquirente do imóvel para restituição da quantia tida por abusiva, tendo pago a ele R\$ 15.400,00 (fls. 311/313), os quais foram por ela atualizados até a data da propositura desta ação tendo por termo inicial a data do acordo.

Por fim, sublinhe-se que a ré não impugnou de forma específica o valor postulado, ônus que lhe incumbia, nos termos do artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar a ré a pagar à autora R\$ 17.751,07 (dezesete mil, setecentos e cinquenta e um reais e sete centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do ajuizamento da ação, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de maio de 2018.

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