

**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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005945-14.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Pagamento Indevido**
 Requerente: **IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS e outro**
 Requerido: **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outros**

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

Vistos.

IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS LOURENÇO DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Trisul Sa, Frema Consultoria Imobiliária SA, também qualificadas, alegando terem se interessado pelo empreendimento anunciado pelas rés, de modo que em 25 de abril de 2011 firmaram contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto o apartamento nº 115 do Bloco 06, com preço de R\$ 167.998,43, alegando terem pago valor de entrada com vários cheques (sic.), no valor de R\$ 9.085,72, vindo depois a saber que tal pagamento não integrava o preço do contrato, mas comissão de corretagem, SATI e outras despesas, de modo que o contrato inicialmente proposto teve o valor elevado a R\$ 175.400,00, destacando não tenham contratado dito serviço de modo a tornar abusiva a cobrança realizada pelas rés, de modo que reclamam a repetição em dobro da referida importância, com base no art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, além de que tal prática implique, também, na perpetração de ofensa moral, de modo que requereram a condenação das rés à repetição do valor de R\$ 18.171,44, já calculado em dobro, pela qual reclama seja reconhecida a solidariedade das rés em consequência da incontroversa venda casada, bem como sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização pelo dano moral, em valor a ser arbitrado pelo Juízo, determinando-se ainda às rés a consignação em juízo dos valores a que forem condenadas como forma de garantia do cumprimento de sentença porquanto tenham outros processos correndo contra si, condenando-se-as ainda a responder pelas despesas processuais e em honorários.

A ré *Frema* contestou o pedido sustentando a legalidade da cobrança da comissão de corretagem, porquanto efetivamente prestado o serviço de aproximação das partes e conclusão do negócio, aduzindo tenha se verificado a prescrição da pretensão porquanto proposta a ação em 15/07/2014 já teriam decorridos mais de três (03) anos desde o pagamento dos valores, em 14/04/2011, não havendo se pretende aplicado o art. 27, do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que não houve vício no serviço prestado, refutando, em seguida, a hipótese de configuração de venda casada porquanto em momento algum teriam condicionado a prestação do serviço de corretagem à aquisição do imóvel pretendido pelos autores, e porque teria efetivamente prestado os serviços de análise da documentação do imóvel a partir da obtenção de certidões negativas cíveis, execuções fiscais, municipais, federais, verificações de todos os tributos Imobiliários sobre ele incidentes, bem como todos os cartórios de protestos, o serviço de análise preliminar da compatibilidade da situação econômico-financeira dos autores frente ao negócio pretendido, para aprovação pelo agente financeiro, o serviço de acompanhamento dos autores


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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

para o fechamento do negócio no Stand de venda, o serviço de diligenciar junto aos órgãos públicos notariais para providenciar a lavratura da escritura pública, conclui seja de direito a percepção de remuneração pela assessoria, de modo a concluir pela inexistência de direito à repetição, à existência dos danos morais, e pela improcedência da ação.

As rés *Daisen* e *Trisul* contestaram o pedido arguindo ilegitimidade de ambas, por conta de que a contratação da ré *Frema* tenha partido de iniciativa dos autores, e mais ainda em relação à ré *Trisul*, que não chegou a participar nem mesmo do contrato de compra do imóvel, aduzindo, no mérito, que os autores não têm prova alguma do pagamento das despesas de corretagem e SATI cuja repetição reclamam, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram apontando que a ré *Frema* consta do mesmo anúncio publicitário que as demais rés, de modo a ficar caracterizada a participação conjunta e a responsabilidade solidária, pugnando assim pela rejeição da preliminar e reiterando os termos da inicial em relação ao mérito.

É o relatório.

Decido.

Cumpre inicialmente fixar a premissa de que o contrato analisado configura típica relação de consumo: *“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).

À vista do exposto, a análise que se segue será pautada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

As rés *Daisen* e *Trisul* não são parte ilegítima para responder à presente ação, pois conforme se vê no documento de fls. 379 e fls. 380, ilustrado pelos autores, todas as rés concorriam para a consecução do negócio, operando em conjunto, de modo que configurada a formação de cadeia de fornecedores para realização do contrato, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual *“instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, e, desse modo, *“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 ²³).

Veja-se ainda: *“PRELIMINAR - Ilegitimidade 'ad causam' - Legitimidade passiva das empresas Rossi Residencial S/A., que é sócia das demais corrés, e Bétula Empreendimentos S/A., proprietária do imóvel, guardando pertinência subjetiva com o negócio jurídico objeto da ação - Demandadas pertencentes a grupo econômico, com atuação em parceria na maximização do lucro do empreendimento - Inteligência dos artigos 3º, 7º, § único, e 25, § 1º, ambos do CDC - Preliminar rejeitada”* (cf. Ap. nº 0011179-02.2012.8.26.0004 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2015 ⁴).

Rejeito a preliminar, portanto.

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

³ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁴ 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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

No mérito, cumpre considerar que, conforme a lei civil, o encargo de pagamento da comissão de corretagem é do vendedor: “*Compromisso firmado não previu pagamento de qualquer valor a título de comissão pela corretagem - Obrigação que, em regra, cabe ao vendedor, salvo se as partes dispuserem em sentido contrário, o que não se demonstrou no caso em tela*” (cf. Ap. nº 0123488-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/06/2012⁵).

No caso analisado, a ressalva contemplada no acórdão acima transcrito, qual seja, a de que as partes tenham contratado o pagamento da comissão de corretagem pelos compradores, não existe no contrato.

Portanto, sem embargo de que tenha a ré *Frema* realizado os serviços de reunir e analisar a documentação visando a conclusão do negócio, cumpre considerar que o direito dos autores ao não pagamento dessa comissão ou do serviço de assessoria não se firma no fato da não existência do serviço, mas sim na não responsabilidade pelo pagamento, que a ré *Frema* deve exigir diretamente das co-rés.

À vista dessas circunstâncias, cumpre aplicado o entendimento reiteradamente referenciado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de configurar abuso dita cobrança: “*COMPRA E VENDA - Imóvel - Taxas de corretagem e de assessoria (SATI) indevidas - Nesses ajustes de consumo quem efetivamente contrata o corretor para viabilizar a comercialização do bem é a fornecedora - Abuso da tentativa de transferir esse encargo aos aderentes, expressa ou implicitamente - Despesas afastadas - Hipótese em que não se intermediou a aproximação das partes - Prévia relação de dependência entre os parceiros de negócio que também firma a legitimidade passiva Arts. 722 e 725 do CC - Venda casada - Art. 39, I, do CDC - Repetição simples - Recurso dos autores desprovido, provido em parte o das rés*” (cf. Ap. nº 1015645-54.2014.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/02/2015⁶).

É, portanto, de rigor o acolhimento do pedido para determinar às rés a repetição do valor cobrado, cuja prova de pagamento, ao contrário do que afirmam as rés, acha-se acostada às fls. 148/158.

A pretensão de que tal repetição seja feita em dobro, porém, não se sustenta, na medida em que, nos termos do que já antecipou o teor da ementa acima transcrita, “*Não é o caso de se determinar a devolução em dobro da quantia paga, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a cobrança baseou-se na contratação, que somente agora foi declarada abusiva*” (idem, Ap. nº 1015645-54.2014.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/02/2015⁷).

Também não há se pretender configurado o dano moral, a propósito da mesma premissa acima transcrita, no sentido de que “*a cobrança baseou-se na contratação, que somente agora foi declarada abusiva*”.

Além disso, é da jurisprudência do mesmo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a cobrança reconhecida abusiva, por si, não implica em violação a direito da personalidade ou sentimento negativo intenso, limitando-se à condição de incômodo e aborrecimento do cotidiano, a propósito da ementa: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Pedidos de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, e de indenização por danos morais, após "distrato" firmado - (...) - Indenização por danos morais, contudo, é indevida - Ausência de comprovação de prejuízos de ordem extrapatrimonial alegados - Inadimplemento do contrato que, por si só, não enseja dano moral indenizável - Necessidade de comprovação de violação a direito da personalidade, ou de sentimento negativo*”.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ 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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

intenso, que ultrapasse o patamar dos incômodos e aborrecimentos do cotidiano - Distribuição da sucumbência mantida Recurso parcialmente provido” (cf. Ap. nº 1005532-74.2013.8.26.0068 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/03/2015 ⁸).

A ação é procedente, portanto, apenas em parte, de modo que cumprirá às rés repetir em favor dos autores a importância de R\$ 9.085,72 com acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A sucumbência é claramente recíproca, de modo que ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO às rés DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Trisul Sa, Frema Consultoria Imobiliária SA, solidariamente, a repetir em favor dos autores IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS LOURENÇO DA SILVA a importância de R\$ 9.085,72 (*nove mil e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 20 de março de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br.