



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008100-87.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Thiago Taglialatela Lima Cobra e outros**  
 Requerido: **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

THIAGO TAGLIALATELA LIMA COBRA, JOÃO AUGUSTO MOREIRA, SANDRA ERLI DA SILVA MOREIRA e LUCIANO ROGÉRIO PEREIRA ajuizaram ação contra EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III - SPE LTDA e ELIZÂNGELA FERNANDA CHAVES, pleiteando a devolução das importâncias de R\$ 4.389,00, R\$ 8.193,78 e R\$ 3.416,10, pagas indevidamente, à título de corretagem, quando da contratação da compra e venda de imóvel.

Citada, a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos III – SPE Ltda contestou o pedido, arguindo em preliminar a ilegitimidade passiva e a inépcia da inicial. No mérito, alegou a legalidade e licitude da contratação da comissão de corretagem, a expressa previsão contratual da responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem e inexistência de erro, dolo, coação ou fraude.

Citada, a ré Evendas Vendas de Imóveis Ltda contestou o pedido, alegando que a cobrança é devida, pois os autores utilizaram-se dos seus serviços para a compra dos imóveis e que não houve venda casada. Pedi a improcedência dos pedidos.

Citada, a ré Elizângela Fernanda Chaves não contestou o pedido.

Fluiu em branco o prazo para os autores manifestarem-se sobre as contestações.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Improcede a preliminar de ilegitimidade passiva da ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos III – SPE Ltda. Primeiro, porque nas propostas de acordo apresentadas às fls.109/112 e 118/119, consta como empreendedora a Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos III e não Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos I e II – SPE Ltda, conforme alegado. Segundo, porque a legitimidade passiva da alienante do imóvel decorre da solidariedade estabelecida faticamente com a prestadora do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

serviço de corretagem. A corretora agiu no interesse próprio, de receber a comissão, mas também em favor da alienante, beneficiária do resultado efetivo do serviço.

Ainda que superada essas teses, o pedido inicial improcede.

Os autores pretendem a restituição de valores pagos a título de corretagem imobiliária, que entendem indevidas.

Os documento de fls. 106/119 confirmam **a assunção do pagamento referente a prestação de serviços de corretagem.**

Portanto, os autores pagaram o valor **sabendo que se destinava a remunerar a despesa de comercialização**, o que exclui a hipótese de erro ou desconhecimento.

E, obviamente, pagaram porque assumiram a própria despesa.

A partir de tal constatação, reafirmo a posição que venho externando em vários outros julgamentos.

Houve aquisição de um imóvel e pagamento da comissão de venda pelo próprio adquirente, diretamente à imobiliária responsável pela comercialização, como está claro nos contratos (fls.26/28 e fls.106/108).

Houve expressa assunção pelos compradores da responsabilidade pelo pagamento da comissão de intermediação devida pela realização do negócio jurídico.

A alegação de que não tinham escolha causa estranheza, pois poderiam não comprar ou recusar a oferta e negociar preço diverso.

Havia um produto colocado à venda e a comercialização gerava despesas. Depreende-se que os adquirentes concordaram com a intermediação, tanto que negociaram o imóvel e pagaram a comissão.

A empreendedora transferiu para outrem a comercialização das unidades imobiliárias, exatamente para uma empresa profissional do setor de vendas, sem configurar venda casada. Não havia estabelecimento de uma condição prévia, de alienação do produto mediante necessária contratação do serviço de intermediação. Havia, sim, uma atividade de terceiro, de aproximação das partes interessadas, que gerou uma despesa.

A pedra de toque é a ciência dos compradores, sobre a despesa que estavam assumindo.

É certo que quem contratou a intermediação de vendas foi o empreendedor e, pela regra geral, dele se poderia exigir o pagamento de comissão por vendas ou de um preço pelo serviço. Sem significar vedação de, nas relações negociais, transferir-se esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Até porque o artigo 723 do Código Civil define a corretagem como o contrato de mediação em que, sem mandato ou relação de dependência, alguém se obriga a obter, para outrem, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Cuida-se de verdadeira intermediação para a celebração de contratos outros, em que o corretor aproxima de seu cliente pessoas interessadas na entabulação de um negócio. De modo que se o comprador interessado procurou o corretor e negociou proposta de compra, tendo seus interesses atendidos, não é errôneo concluir que agiu no interesse daquele.

A remuneração do corretor é a prestação devida pelo cliente em razão do serviço de aproximação que lhe presta o corretor, e desde que se tenha revelado útil (v. comentários aos artigos 722 e 724 do Código Civil, de Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed.).

Na medida em que a aproximação se fez em função de interesse do comprador, na aquisição do imóvel, com bases inicialmente fechadas pelo empreendedor, nada obstava e nada obsta que, havendo clareza a respeito, o ônus das despesas do negócio seja transferido para o comprador, sejam as despesas típicas indiscutivelmente dele, como imposto de transmissão e despesas de escritura, bem como aquelas decorrentes da comercialização e pesquisa de documentos.

Conforme ensina Antônio Carlos Mathias Coltro, a remuneração pode ser paga pelo vendedor, ou também poderá ficar a cargo do comprador ou de ambos os contratantes, segundo eventualmente disponham de forma expressa ou, ainda, quando, por exemplo, tiver sido o interessado na aquisição a procurar o corretor, indicando-lhe o que procura e solicitando sua intervenção para tanto (v. A Corretagem ou Mediação, p. 25) (Gustavo Tepedino e outros, Código Civil Interpretado, Vol. II, Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie, (arts. 421 a 965). Editora Renovar. 2006. Pág. 511).

Confirmam-se, a propósito, precedentes do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E/OU ASSESSORIA. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO, PELA RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIAÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO, PREJUDICADO O EXAME DO APELO ADESIVO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0035867-58.2012.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 27.06.2013).**

Quanto ao mérito, é lícita a atribuição aos adquirentes do pagamento da comissão


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

de corretagem, desde que a eles seja dada ciência. Praxe corrente no mercado. Valores do imóvel e da comissão de corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Ação improcedente. Sucumbência da autora. Recurso provido (Apelação Cível 0017024-75.2012.8.26.0566, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11.06.2013).

**AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO.** Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0145152-90.2011.8.26.0100, Rel. Paulo Alcides, j. 30.08.2012).

“Repetição de Indébito. Compromisso de compra e venda. Compradora pretende devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão para imobiliária. Ausência de irregularidade na cobrança acertada entre as partes. Sentença de improcedência. Recurso contra essa decisão, desprovido”. (AC 9139228-27.2006.8.26.0000, Relator Des. TEIXEIRA LEITE, 4ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 08/04/2010).

E ainda refiro recente julgado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Relator o Des. Francisco Loureiro, Apelação 0057947-52.2012.8.26.0564, j. 30.01.2014, que assim ponderou e decidiu:

*Normalmente, os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao stand de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto.*

*Óbvio que, se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.*

*De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto.*

*O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

*Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade.*

*A razão de cláusulas contratuais dessa natureza 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, os autores não pretendem a resolução do contrato, motivo pelo qual se mostra indevida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.*

*Persiste o interesse dos autores em receber o imóvel. Não houve resolução, nem arrependimento, e o contrato permanece sendo executado de parte a parte.*

*Alcançado o escopo do contrato de corretagem aproximação útil das partes, não há razão que justifique deixe a demandante de pagar a consequente contraprestação.*

*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 0039242-80.2010.8.26.0562, 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 0131555-88.2010.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012).

*Como se vê, o pleito dos autores de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem não merece acolhida.*

A ementa:

**COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA.** Promitentes compradores que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Prescrição incorrente. Pretensão que não se funda na vedação ao enriquecimento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sem causa, mas sim no artigo 51, inciso IV, do CDC. Pedido de restituição da comissão de corretagem que não se justifica pela prescrição, mas sim por outro fundamento. Comissão de corretagem regularmente contratada entre as partes. Contrato que desloca ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto embutindo o valor no preço final do imóvel. Motivos de ordem fiscal. Indiferença para o promitente comprador. Ocorrência de aproximação útil.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios dos patronos das contestantes, por equidade fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 04 de março de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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