

**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: **1014894-90.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - ASSUNTOS ANTIGOS DO SAJ - AÇÃO REGRESSIVA**
 Requerente: **Imobiliária Cardinali Sa Ltda**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III ? SPE LTDA**

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

Vistos.

Imobiliária Cardinali Ltda. ajuizou ação regressiva contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos IV - SPE Ltda.** alegando, em síntese, que Aline Machado da Silva e Jefferson da Silva Cristaldo firmaram compromissos de compra e venda com a requerida, mediante intermediação da autora, tendo eles arcado com os valores correspondentes à comissão de corretagem. No entanto, eles moveram ações, que tramitam no Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos/SP, contra a autora, e foram vencedores, pois a demandante foi condenada a restituir o que os consumidores pagaram a título de comissão, no valor somado de R\$ 9.913,52. Por isso, como os serviços foram efetivamente prestados, e uma vez assegurado o direito de regresso nas decisões condenatórias, pede agora a restituição à incorporadora. Acrescenta que faz jus também ao recebimento de R\$ 11.772,66, a título de comissão pela intermediação das vendas feitas pela autora em favor da requerida.

A requerida em contestação sustentou, de início, a necessidade de suspensão das ações, como determinado no Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.951-SP. No mérito, discorreu sobre a natureza da atividade do corretor de imóveis e defendeu que, como os consumidores pagaram diretamente à autora os valores referentes à comissão de corretagem, nada deve restituir. Disse que se limitou a ceder espaço à autora em seu stand de venda para divulgação e concretização das negociações dos imóveis. Teceu considerações sobre a natureza da relação contratual mantida entre as partes. Pediu a improcedência da ação.



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

A autora apresentou réplica.

O processo foi suspenso, em razão de determinação do colendo Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial Repetitivo, o qual foi julgado, devendo-se retomar o andamento da causa.

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 deve ser julgado procedente, em parte.

A autora foi condenada, em duas ações que tramitaram no Juizado Especial Cível desta Comarca, a restituir a dois consumidores, promissários compradores de imóveis, os valores por eles pagos a título de comissão de corretagem, ressaltando-se a ela o direito de regresso em face da promitente vendedora, 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 dos consumidores 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:

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


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

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. 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.

Quanto aos valores, a autora demonstrou que desembolsou, nas ações que tramitaram no Juizado Especial Cível da Comarca de São Carlos/SP, R\$ 5.094,60, para Aline Machado da Silva, e R\$ 4.818,92, para Jefferson da Silva Cristaldo, e são apenas esses os montantes que devem ser restituídos.

Não comporta acolhimento o pedido de restituição de R\$ 11.772,66, a título de comissão pela intermediação das vendas feitas pela autora em favor da requerida, porque isso já está compreendido pelo que recebera diretamente dos consumidores.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para condenar a requerida a pagar à autora o valor somado de R\$ 9.913,52 (nove mil , novecentos e treze reais e cinquenta e dois centavos), com correção monetária, utilizada a tabela**


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

prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar dos desembolsos, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.

Em razão da sucumbência recíproca, as custas processuais serão suportadas entre ambas as partes em razão de metade para cada uma, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

E, considerando que os honorários advocatícios são direito autônomo do advogado, sendo vedada a compensação, como determina o artigo 85, § 14, do mesmo diploma, condeno a requerida a pagar ao advogado da autora honorários advocatícios fixados em 15% (quinze) sobre o valor atualizado da condenação e condeno a autora a pagar ao advogado da requerida honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), quantias que estão em consonância com o proveito econômico obtido pelas partes, e com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 07 de março de 2017.

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