

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto nos dias 13 de maio e 1º de julho.****Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005836-97.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Nelson da Silva Alves Junior e outro**
 Requerido: **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e outro**

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

Vistos.

NELSON DA SILVA ALVES JUNIOR E MÁRCIA CRISTINA FLOR ajuizaram ação contra VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III - SPE LTDA, pleiteando a devolução das importâncias pagas indevidamente, à título de corretagem, quando da contratação da compra e venda de imóvel.

Citada, a ré Valor Consultoria Imobiliária Ltda contestou o pedido, negando que tenha condicionado o pagamento da quantia de R\$ 3.027,24 à aquisição do imóvel e que referido pagamento tenha sido efetuado a título de comissão de corretagem. Requereu a improcedência do pedido e a condenação do autor em litigância de má-fé.

Citada, a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos III – SPE Ltda contestou o pedido, arguindo em preliminar a inépcia da inicial e a ilegitimidade passiva. 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.

Houve réplica.

É o relatório.



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

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Fundamento e decido.

A petição inicial foi instruída com os documentos essenciais à propositura.

A legitimidade passiva da alienante do imóvel decorre da solidariedade estabelecida faticamente com a prestadora do 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.

O documento de fls. 18 confirma o recebimento de R\$ 3.178,56 por Valor Consultoria Imobiliária Ltda., o que torna inacreditável a negativa da ré (fls. 55/60).

Os documentos de fls. 14/18 comprovam o pagamento de outro valor, por Nelson.

Ainda que superada essa tese, o pedido inicial improcede.

Houve aquisição de um imóvel e o pagamento das despesas com taxa de comissão de corretagem ficou sob a responsabilidade exclusiva dos compradores, como está claro no instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado pelas partes ora demandantes (fls.41 e fls.186, cláusula 15.1 , alínea "a").

Não se depreende ciência pelos 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 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



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

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

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 INTERMEDIÇÃO, 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


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
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

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 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



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

Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

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.

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 jaez 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 -



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

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

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.

Sucede que no caso concreto constam apenas os recibos de pagamentos, sem qualquer documento explícito, em que os adquirentes dos imóveis tenham assumido pessoalmente a obrigação da pagamento da despesa de comercialização do que, o que torna injusto e ilegal simplesmente transferir para eles, o que se fez sem transparência alguma, com a singela emissão de recibos.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno os réus a reembolsarem para os autores o valor atinente a tais despesas, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, respondendo ainda pelas custas e despesas processuais, bem como pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 14 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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