



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

SENTENÇA

Processo nº: **1007757-57.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: **CAMILA BUENO**
 Requerido: **Cappadócia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

CAMILA BUENO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Cappadócia Empreendimentos Imobiliários Ltda e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii, também qualificado, alegando ter firmado com as rés, em 10 de abril de 2013, instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo por objeto a casa nº 403, modelo M 50B, Fachada F2B, vaga de garagem descoberta, localizada na Etapa 2 do empreendimento Condomínio Moradas São Carlos III, no valor de R\$110.400,00, negocio esse que teria sido intermediada pela ré CAPADÓCIA à qual teria pago R\$4.600,00 imaginando se tratar de adiantamento do próprio preço mas que teria tido o destino de quitar serviços de assessoria imobiliária ou comissão de corretagem prestados por essa ré, os quais jamais contratara, de modo que se tratando de serviço não previsto no contrato, com base nos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, requereu a condenação das rés ao ressarcimento do referido valor de R\$4.600,00 com os acréscimos legais.

A ré *SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA* contestou o pedido arguindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva na medida em que a comissão teria sido paga à ré *CAPADÓCIA*, postulando a extinção da ação nos termos do artigo 267, VI do CPC, enquanto no mérito torna ao argumento de que os serviços de corretagem teriam sido contratados pela própria autora ao procurar o corretor de imóveis da ré *CAPADÓCIA*, que de fato prestou o serviço prestando informações sobre o produto, características, preços, formas de pagamentos, simulações de possível financiamento bancário, concluindo que a comissão paga seria devida, não havendo se falar em devolução, refutando a seguir a alegação de que tenha havido venda casada ou abusividade na contratação, porque não estaria a construtora incorporadora obrigada a manter uma estrutura para venda e divulgação do empreendimento, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *CAPADÓCIA* contestou o pedido arguindo a prescrição trienal desde o pagamento, passando a afirmar que a comissão seria devida já que o negócio se realizou com sua mediação, concluindo também pela improcedência da ação.

Em réplica o autor postulou a rejeição das preliminares e, em relação à prescrição, afirmou que o pagamento da corretagem se deu em

É o relatório.

DECIDO.



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

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

É incontroversa a celebração, em 10/04/2013, de compromisso de compra e venda de imóvel consistente na casa nº 403 do Condomínio “Moradas São Carlos III”.

Consta, ainda, que foi cobrada taxa de comissão de corretagem, com pagamento conforme comprovante de fls. 12.

Divergem as partes quanto à legalidade da cobrança da comissão de corretagem do consumidor.

No caso, a atividade empresária de oferecer ao público em geral a venda de imóveis em construção ou a serem construídos constitui a conduta ao mesmo tempo de fornecedor de um produto (unidade imobiliária) e também de prestação de serviços vinculados à própria edificação. De modo que é aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica entre as partes, nos termos dos arts. 2º e 3º do referido código.

No que se refere à devolução de valores, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956-SP, entendeu ser aplicável ao caso o prazo de prescrição trienal previsto no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil: *“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga (...) 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO”*. (Recurso Especial nº 1.551.956-SP, Min. Rel. Paulo de Tarso Sanseverino, data de julgamento: 24/08/2016).

No caso, houve pagamento de comissão de corretagem em 15/04/2013 (fls. 12), enquanto que a ação foi ajuizada em julho de 2015, portanto, antes do decurso do lapso prescricional de 3 anos.

Assim, é de rigor o afastamento da prejudicial de prescrição.

E com relação ao mérito, no julgamento de recurso repetitivo (REsp nº 1.599.511/SP), o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento de que é válida a 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem:** *“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE*



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

INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.” (Resp nº 1.599.511/SP, Segunda Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 24/08/2016).

Assim, para que seja válida a transferência do pagamento de comissão de corretagem ao comprador tem-se clara a concorrência de dois requisitos: existência de cláusula contratual expressa e informação prévia do preço com a separação entre valores de aquisição do imóvel e valores de corretagem.

No caso dos autos, contudo, não há no contrato firmado entre as partes disposição clara quanto aos valores que seriam pagos pela autora a título de comissão de corretagem, sendo que a cláusula 14 – DOS CUSTOS E DESPESAS, apenas atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento deste encargo, porém, sem informar o respectivo valor (fls. 25).

Portanto, não cumprido o dever de informação pela ré, a autora deve ser restituída dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Desta forma, o valor pago pela autora a título de despesas de corretagem, demonstrado as fls. 12, R\$ 4.600,00, deve ser integralmente restituído, e deverá ser corrigido pela tabela prática deste Egrégio Tribunal de Justiça desde a data do desembolso, além de juros de mora de 1% contados desde a data da citação.

Tratando-se de relação de consumo, incide a responsabilidade solidária, pois todos os fornecedores que, de alguma forma, estiverem articulados com a finalidade de fornecimento, integrarão essa cadeia, ficando sujeitos à regra da solidariedade.

Nesse sentido, já se pronunciou o E. Superior Tribunal de Justiça: “a empresa que integra, como parceira, a cadeia de fornecimento de serviços ao consumidor é responsável solidária pelos danos causados ao consumidor por defeitos no serviço prestado” (REsp 759791/RO).

Dessa forma, a legitimidade passiva das rés é patente, decorrente de sua parceria na consecução da finalidade de venda de unidades habitacionais no mercado de consumo.

Aliás, especificamente sobre o tema, em sede de julgamento submetido à sistemática dos repetitivos, sobre comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça definiu a seguinte tese: “1.1. 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
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

do valor da comissão de corretagem".

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor do valor atribuído à causa, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO as rés Cappadócia Empreendimentos Imobiliários Ltda e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III, solidariamente a pagarem à autora CAMILA BUENO a importância de R\$ 4.600,00 (*quatro mil e seiscentos reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do desembolso, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor 10% do valor do valor atribuído à causa , atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 25 de junho de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

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