

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1009807-22.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO DO CONSUMIDOR**
 Requerente: **Marcio Roberto Giovannini**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

MARCIO ROBERTO GIOVANNINI ajuizou ação contra **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TRISUL S/A**, pedindo a restituição em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. Alegou, para tanto, que em 26 de agosto de 2015 entabulou com as rés um contrato particular de promessa de compra e venda para aquisição da unidade autônoma nº 101, bloco 5, do Condomínio Vila Verde Sabará. Entretanto, durante o período previsto para quitação da dívida assumida, foi obrigado a pagar para as rés a quantia de R\$ 15.222,40 referente ao serviço de corretagem prestado, além de um valor pelo serviço de assessoria técnico-imobiliário.

As rés foram citadas e apresentaram defesa.

Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. pugnou em preliminar a suspensão da presente ação e a ilegitimidade ativa. No mérito, sustentou que foi a responsável pelo pagamento da comissão dos corretores, sendo que o autor somente adimpliu o valor previsto no contrato para aquisição da unidade imobiliária. Pleiteou a condenação do autor por litigância de má-fé.

Trisul S/A aduziu preliminarmente a sua ilegitimidade passiva e a falta de interesse processual. No mérito, afirmou que não possui qualquer relação com o autor e que inexistia prova dos fatos alegados na petição inicial.

Houve réplica.

Após determinação deste juízo, Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA prestou esclarecimento sobre a cláusula VI do contrato de intermediação imobiliária, sobrevivendo manifestação do autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A relação jurídica existente entre as partes se submete às normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, de modo que todos os envolvidos na cadeia de fornecimento de bens e serviços para o consumidor respondem solidariamente pelos danos causados (art. 7º, § único, do CDC). Assim, tratando-se de fornecedora que se beneficiou dos valores pagos pelo autor, a ré Trisul S/A é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. Ademais, no julgamento do REsp 1.551.968 (Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24.08.16) proferido na sistemática de recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou a legitimidade passiva *ad causam* da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-se comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

Não há que se falar em falta de interesse processual, pois há pretensão resistida e a via processual eleita pelo autor é adequada. Também não procede a alegação de ilegitimidade ativa, pois a questão trazida pela ré Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA refere-se ao mérito da lide e como este será resolvida.

Rejeitos as preliminares arguidas.

O autor alegou que após celebrar o contrato de compromisso de venda e compra foi obrigado a pagar para as rés a importância de R\$ 15.222,40 a título de comissão de corretagem e uma quantia referente à taxa SATI, a fim de manter o contrato em vigor. Afirmou, ainda, que os valores da taxa de corretagem e da taxa SATI foram cobrados separadamente (fl. 228), ou seja, não integraram o preço previsto no contrato para aquisição do apartamento.

O Superior Tribunal de Justiça definiu o assunto ao julgar recurso repetitivo:

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 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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Contudo, não há qualquer elemento probatório nos autos que demonstre a suposta cobrança indevida realizada pelas rés e o consequente pagamento em separado da comissão de corretagem e da taxa SATI relatado na petição inicial, de modo que o autor não se desincumbiu do seu ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil).

Com efeito, o contrato reproduzido a fls. 45, embora não assinado, estava em mãos do autor, tirando-se a óbvia conclusão de que o recebeu ao contratar a aquisição do imóvel. **E nesse documento consta o repasse de valores a título de comissão pela intermediação, somando os R\$ 15.222,40.**

O valor foi pago a título de comissão pela intermediação, ou seja, corretagem imobiliária. **Não houve pagamento de taxa SATI.**

Por fim, deixo de condenar o autor por litigância de má-fé, pois não praticou qualquer das condutas previstas no art. 80 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos das rés fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 11 de janeiro de 2017.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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