



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004881-32.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Imobiliária Cardinali Ltda**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária -São Carlos Iv - Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Imobiliária Cardinali Ltda. propôs a presente ação conta a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos IV – SPE LTDA., pedindo a condenação desta no pagamento da quantia de R\$ 8.753,10, a título de reembolso feito aos compradores, e R\$ 11.217,18 a título de comissão pela intermediação das vendas feitas em favor da requerida.

A ré, em contestação de folhas 58/74, requer a improcedência do pedido. Confessa que a autora prestou assessoria imobiliária aos clientes que visavam adquirir os imóveis do empreendimento Terra Nova São Carlos. Argumenta que o corretor age do interesse de ambas as partes, visando à concretização da compra e venda e que o consumidor se beneficia dos negócios de corretagem prestados pelas imobiliárias credenciadas e que não há qualquer ilícito contratual na transferência do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor. Aduz que a autora utilizou os serviços da ré para realizar a venda dos imóveis e recebeu diretamente dos promissários compradores os valores relativos à comissão de corretagem. Sustenta que inexistente responsabilidade da ré em restituir os valores recebidos pela autora a título de comissão de corretagem.

Réplica de folhas 121/126.

Relatei. Decido.

1004881-32.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

Pretende a autora que a ré seja condenada a restituir as quantias que foram pagas por aquela, por força de decisões judiciais que determinaram a devolução do valor da comissão de corretagem para os compromissários compradores de unidades autônomas, relação jurídica em que a ré foi a promitente vendedora.

A ação indicada pela autora, que tramitou pelo Juizado Especial Cível, na qual a promitente compradora Cristiane Rodrigues da Silva pretendia ser restituída do valor que pagou a título de comissão de corretagem, foi julgada procedente.

Nesse contexto, uma vez que decisão judicial determinou à autora, naqueles autos, a devolução da comissão de corretagem à consumidora, lícita é a cobrança dessa verba da construtora que é ré nestes autos, via ação regressiva, sob esse título, já que não é possível o repasse de tal encargo ao consumidor.

Não cabe a discussão nestes autos acerca do repasse da comissão de corretagem ao comprador, pois tal questão já foi objeto da ação proposta pelo consumidor em face da ora autora.

Por outro lado, o contrato de corretagem está previsto nos artigos 722 a 729 do Código Civil.

Nos termos do artigo 725, *“a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse contexto, diante do reconhecimento expresso da ré, a folhas 60, de que a autora ***“prestou assessoria imobiliária aos clientes que visavam adquirir os imóveis do empreendimento”***, e diante dos comprovantes de depósito judiciais realizados pela autora em nome da compradora Cristiane Rodrigues da Silva, nos autos que tramitaram pelo Juizado Especial Cível (**confira folhas 24/30**), de rigor o acolhimento parcial do pedido formulado nesta ação.

Tendo havido a intermediação por parte da autora, é perfeitamente lícito que receba pela intermediação. Tendo em vista que em outra ação já restou decidido que o consumidor não pode arcar com tal encargo, de rigor a condenação da ré no pagamento à autora da verba devida a título de corretagem, bem como na restituição do valor pago pela autora ao comprador naquela outra ação, devidamente comprovado nestes autos (**confira folhas 24/30**).

Nesse passo, de rigor a condenação da ré a restituir à autora a quantia de R\$ 4.602,58, que corresponde à soma dos valores dos depósitos judiciais que a autora comprovou nestes autos ter realizado em nome da promitente-compradora supra (**confira folhas 24/30**), bem como no pagamento da comissão de corretagem em favor da autora, em valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor do contrato colacionado às folhas 22, tendo em vista que o percentual de comissão de corretagem para venda de imóveis urbanos, segundo o Creci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), varia entre 6% a 8% (**confira em <http://www.crecisp.gov.br/servicos/servicos.asp?acao=comissoes>**).

Já com relação ao pedido da autora de reembolso do valor de comissão de corretagem que teria restituído aos compradores Andrigo Onofre Cadei e Debora Palma Onofre Cadei, bem como a condenação da ré no pagamento da respectiva comissão de corretagem, a prova do desembolso seria ônus do qual não se desincumbiu, não tendo instruído a inicial com os devidos comprovantes. Inteligência do artigo 396, do Código de Processo Civil. Portanto, de rigor a improcedência de tais pedidos.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pelo exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 4.602,58, que foi desembolsada pela autora à compradora Cristiana Rodrigues da Silva, nos autos do processo 0023471-79.2012.8.26.0566, por via regressiva, com atualização monetária desde os respectivos depósitos de folhas 24/30, e juros de mora devidos a partir da citação; b) condenar a ré a pagar à autora a quantia equivalente a 6% (seis por cento) do valor do contrato de compra e venda celebrado entre a ré e a compradora Cristiane Rodrigues da Silva, com atualização monetária desde a data do contrato e juros de mora a partir da citação. Ante a sucumbência recíproca, aplico o disposto no *caput* do artigo 21 do Código de Processo Civil. P.R.I.C. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 01 de dezembro de 2015

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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