



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04717-000

SENTENÇA

Processo nº: **1059XXX-61.2014.8.26.0002 - Procedimento Ordinário**
 Requerente: **Shiguelo M. e outro**
 Requerido: **ALPINIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
 (ROSSI RESIDENCIAL S/A.)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Claudio Salvetti D'Angelo**

Vistos. Trata-se de **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES**, decorrente de cobrança de comissão de corretagem e taxa SATI em negócio imobiliário. Descrevem os autores, em apertada síntese, terem adquirido da requerida, o imóvel descrito na inicial, assinando o respectivo contrato. Têm direito à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI, por se tratar de venda casada, vedada pelo CDC. Juntaram documentos. A requerida foi citada e ofertou contestação com preliminar de ilegitimidade passiva e prescrição. Alega, ainda, a legalidade dos valores cobrados por corretagem e SATI. Juntou documentos. Houve réplica. Conclusos os autos. **É o relatório. Fundamento e D E C I D O. “Ab initio”**, entendo que é a ré parte legítima para responder pelo pedido de devolução de comissão de corretagem e taxa SATI, pois a demanda trata de situação em que a requerida atua como fornecedora de imóveis ao público geral. Trata-se, assim, de típica relação de consumo, na qual a incorporadora atua ativamente e por isso responde por toda a cadeia de fornecimento. Nesse sentido: *Apelação 1001095-88.2013.8.26.0100, Rel. Percival Nogueira, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 04/04/2014* e *Apelação 1007064-84.2013.8.26.0100, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 16/06/2014*. Reformando entendimento anterior, entendo que o prazo prescricional, para esta pretensão, é de dez anos. Cuida o caso em concreto de típica relação de consumo, posto que a parte autora adquirira o imóvel construído e comercializado pela requerida na qualidade de destinatário final e, por isso, deve ser o caso analisado à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Em seu art. 4º, o CDC previu a implementação de uma Política Nacional de Relações do consumo, tendo como objetivos: **o atendimento às**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04717-000

necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção dos seus interesses econômicos, a melhoria de sua qualidade de vida e a transparência e harmonia das relações de consumo. Trata-se de princípios norteadores, normas pragmáticas que estão presentes em todo o corpo legal do CDC. Deve-se ter em mente que não mais se pode oprimir o consumidor ao bel prazer dos fornecedores de serviço. De há muito que as poderosas fornecedoras de produtos e serviços se escondem atrás de pareceres, nada imparciais ou equidistantes, para fugirem de suas responsabilidades e, de uma forma ou de outra, levarem vantagens sobre os consumidores, normalmente mais indefesos, no sentido de infra-estrutura jurídica e financeira - hipossuficientes. Tal postura começou a diminuir com o Código de Defesa do Consumidor, que veio colocar freio nessa conduta. A interferência do Judiciário na liberdade de contratar das partes não é recomendável, pois, em princípio, a regra é justamente a da intangibilidade dos contratos, somente se cogitando de interferência externa nele em excepcionais situações. É certo que esta posição foi abrandada após a edição da Lei 8.078/90, que regulou as relações de consumo e possibilitou o reconhecimento judicial de abusividade de cláusulas contratuais e sua adequação no que couber (arts. 6º, inciso V, e 51 e seus incisos, c.c. § 4º). Com relação à comissão de corretagem, é evidente a **abusividade** em sua cobrança. É irregular deslocar para o consumidor o ônus de arcar com o pagamento da comissão de corretagem, pois quem contratara a intermediadora para promover as vendas e aproximar possíveis compradores foi a construtora, sendo, por isso, dela a responsabilidade pelo pagamento da mencionada comissão. No caso concreto, há prova de que os autores arcaram com tal despesa de corretagem e taxa SATI. Contudo, ao contrário do que quer fazer crer a requerida, o pagamento de comissão de corretagem e SATI não se deu por livre e espontânea vontade dos autores, nada tendo de legal, já que vinculado à concretização da escritura de compromisso de compra e venda. Tratando-se de contrato de adesão, como é a hipótese dos autos, há de se reconhecer a abusividade da cláusula que repassa ao consumidor o pagamento de tais despesas. A esse respeito, já se decidiu: **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.. COMISSÃO DE CORRETAGEM - Inadmissibilidade - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Nulidade de cláusula contratual abusiva ou onerosa ao consumidor - Comissão a ser suportada pelo vendedor - Recurso improvido - RESTITUIÇÃO DE VALORES EM DOBRO -**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04717-000

Descabimento - Devolução do valor cobrado injustificadamente a ser restituída de forma simples, devidamente corrigida desde o desembolso e acrescido de juros de mora a contar da citação - Elevação da verba honorária, ora fixada por equidade Artigo 20, § 4º, do CPC - Apelo provido para esse fim (TJSP, Apelação nº 0014153-42.2012.8.26.0576, 8ª Câmara de Direito Privado, relator Luiz Ambra, julgado em 10/04/2013). No V. Acórdão supracitado, o E. Relator Des. Luiz Ambra ressalta que: Tornou-se usual nos dias atuais embora nitidamente abusiva a prática de empurrar para o comprador o pagamento de comissão de corretagem de imóvel a ser ainda construído, pelo valor total do negócio como se pronto já estivesse. Quer dizer, não só o comprador paga a comissão que deveria ser paga pelo vendedor este é que contratou a empresa corretora, para ele é que a empresa trabalha, como igualmente paga sobre o todo, que ainda nem existe. Paga sobre o que efetivamente tenha desembolsado e, de quebra, sobre fumaça no que diz respeito ao restante. Tal prática como se disse é abusiva. Mas se o adquirente com ela não concordar, simplesmente a transação não será concretizada, assim o incorporador se livrando, desde logo, de pesado encargo. Forma nítida de coação indireta, convenha-se. Privilegiadíssima a situação do corretor, que ganha até sobre o que ainda nem existe. Não se nega que a obrigação do corretor não é de meio e sim de resultado. De modo que, tanto que concretizado o negócio, terá direito à paga respectiva. Contudo, de responsabilidade do vendedor. Daí porque, prestigiando a peculiaridade do caso, impõe à vendedora da unidade imobiliária, no caso a requerida, a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem em relação aos serviços de intermediação realizados pela empresa terceirizada, sua parceira comercial. Não se discute se a comissão dos corretores é indevida, porém, a responsabilidade por ela não pode recair sobre os consumidores ora autores, pois não contratara diretamente os serviços de intermediação imobiliária. Ainda que assim não fosse, certo é que a venda de imóvel ainda em construção não conclama serviços de corretagem, já que, nos caso dos autos, os autores foram até o stand e adquiriram o imóvel, em simples compra e venda, não havendo que se falar em regularidade na referida cobrança. É evidente que não há corretagem no caso dos autos. Inexistiu o serviço de aproximação e intermediação que define o instituto da corretagem e justifica seu pagamento. Quando há a procura do corretor, este, de fato, possui trabalho. Vai até os imóveis, marca hora, acompanha os interessados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04717-000

nas visitas, negocia preço, providencia certidões negativas e até a minuta do contrato. Esse sim é o serviço de corretagem. À luz da transparência e da boa-fé, devem os corretores e respectivas construtoras proceder de maneira mais clara e honesta: intentando receber a comissão pela venda do imóvel no stand, que seja em menor percentual e chamada claramente de comissão de venda. Os institutos jurídicos existem e devem ser respeitados. Comissão de corretagem é para serviço de corretagem. Comissão de venda é para venda. Consoante orientação do Excelso Superior Tribunal de Justiça: A pedra angular para a compreensão do fato gerador do direito do corretor à percepção de sua comissão está na definição do que se pode entender por resultado útil de sua atividade. O corretor deve aproximar as partes até o ponto de obter consenso quanto aos elementos essenciais do negócio (...). (REsp. 1183.324/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 18.10.2011). Assim, à míngua das provas dos autos, sem dúvida que implica reconhecer a denominada venda casada, vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no artigo 39, inciso I. **O mesmo entendimento se dá em relação à cobrança da taxa SATI.** Assim, de rigor o reconhecimento da ilegalidade da cobrança feita a título de corretagem e da taxa SATI, assegurando aos autores a devolução da integralidade dos valores pagos – R\$ 33.750,00 (comissão de corretagem) e R\$ 5.500,00 (SATI). Ante o exposto, com fulcro no art. 269, I, do CPC, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial para: a) **condenar a requerida na devolução, de forma SIMPLES, dos valores pagos pelos autores – R\$ 33.750,00 e R\$ 5.500,00 – a título de comissão de corretagem e SATI, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora legais desde a citação.** Diante da sucumbência, a requerida arcará com as custas e honorários do patrono dos autores, que fixo em 20% sobre o valor atualizado da condenação. R.P.I. São Paulo, 06 de novembro de 2015.

