



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000918630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1005878-55.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ILAN CEJKINSKI, é apelado B.N. IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente), EGIDIO GIACOIA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 3 de dezembro de 2015.

Donegá Morandini
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005878-55.2015.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Ilan Cejkinski

Apelada: B. N. Imóveis Ltda. (Bueno Netto Vendas)

Voto nº 33.317

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL.
 AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS C.C.
 DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE.

Verba de corretagem. Cobrança indevida. Incidência do Enunciado nº 38.3 desta Câmara: "O adquirente que se dirige ao stand de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). É da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição". Abatimento do saldo devedor, com inserção das verbas de corretagem, de modo a preservar o preço final do contrato. Não acolhimento. Avença, na espécie, que expressamente indica a cobrança relacionada à assessoria imobiliária. Eventual desconto conferido pela vendedora que não elidiu a exigência da corretagem.

APELO PROVIDO.

1.- Ação de restituição de quantias pagas cumulada com declaratória de inexigibilidade julgada improcedente pela r. sentença de fls. 441/443, cujo relatório é adotado, proferida pela MMª Juíza Vanessa Ribeiro Mateus.

Recorre o autor.

Insiste, pelas razões apresentadas às fls. 447/463, na inversão do julgado, decretando-se a procedência da ação.

Contrarrazões expostas às fls. 469/476.

É o RELATÓRIO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2.- De rigor o provimento do apelo, respeitado o entendimento de fls. 441/443.

Com efeito.

Cinge-se a discussão à análise da responsabilidade pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária, prevalecendo-se, nesta Câmara, o entendimento de que as verbas questionadas devem ser assumidas pela vendedora na hipótese de o comprador se dirigir ao estande de vendas. É o que disciplina o Enunciado nº 38.3 desta Câmara: **“O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). É da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”**.

Nem se alegue, ainda, que houve o abatimento do saldo devedor de modo a acomodar as verbas de corretagem sem acréscimo ao saldo final. Evidente que a corretagem não integra o saldo exigido a título do empreendimento, especialmente quando identificada a diversidade de seus titulares.

Além disso, a avença, na espécie, expressamente indica a cobrança relacionada à assessoria imobiliária (R\$-116.350,85, fls. 92), o que permite o questionamento formulado pelo comprador, do qual o eventual desconto conferido pela vendedora em nada não elidiu a exigência da corretagem.

Procedente a ação, ainda que se mostre prejudicado o pleito de suspensão de parte dos valores, os quais, considerada à data em que promovida a ação, já foram objeto de quitação, até porque a recorrida não questionou os valores apontados em razões recursais (fls. 463), impõe-se a condenação da apelada ao pagamento da importância de R\$-116.350,85,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acrescida de correção monetária segundo a Tabela Prática do TJSP a contar dos respectivos desembolsos, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação (art. 219, CPC), para os débitos satisfeitos até o ajuizamento da demanda, e do respectivo pagamento, quanto aos demais.

O cálculo do valor devido está sujeito à liquidação de sentença, na forma do art. 475-B do CPC.

Considerada a sucumbência, impõe-se a condenação da apelada ao pagamento das custas e despesas processuais, sem prejuízo da verba honorária devida ao patrono do autor ora estabelecida em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma do art. 21, par. 3º, do CPC, atualizável a partir do presente julgamento.

APELO PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator

