



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1040018-18.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Michele de Souza dos Santos**
 Requerido: **Atua Construtora e Incorporadora S/a. e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mônica Di Stasi Gantus Encinas**

Vistos.

MICHELE DE SOUZA DOS SANTOS ajuizou presente ação em face de ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, ATUA SPE 9 PARTICIPAÇÕES LTDA, HAPTOS ASSESSORIA E NEGÓCIOS LTDA e DELFORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 'BRASIL BROKERS', dizendo ter firmado contrato com as rés para adquirir a unidade imobiliária 021, localizada na torre A do Condomínio Residencial in São Paulo - Paulista, oportunidade em que lhe foi exigido o pagamento da taxa SATI e de comissão de corretagem, nos respectivos valores de R\$4.500,00 e R\$7.849,60. Informou, no entanto, que a compra foi feita diretamente no empreendimento, sem que tivesse procurado qualquer corretor, com a promessa de que tal importância seria abatida do total da compra, o que não foi feito.

Pretendeu, então, a restituição dos valores supraditos, pois consideram que houve cobrança sem causa, em nítida venda casada.

Instruiu a inicial com os documentos de fls. 19-79.

Citada, a corré DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA apresentou contestação, alegando, preliminarmente sua ilegitimidade passiva na presente lide. No mérito, alegou que o pagamento de comissão de corretagem foi regularmente contratado pela autora, dizendo que não houve imposição, tampouco 'venda casada', para a concretização do negócio. Afirmou sua intermediação no contrato firmado entre a corré ATUA e a autora. Quanto à assessoria técnica, afirmou que o valor de R\$4.500,00 foi pago diretamente à corré HAPTOS, e que o tal serviço foi da mesma forma livremente contratado pela parte autora. Por fim, pediu a total improcedência da demanda.

Colacionou aos autos os documentos de fls. 132-152.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Do mesmo modo, regularmente citadas, as empresas ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, ATUA SPE 9 PARTICIPAÇÕES LTDA, e HAPTOS CONSULTORIA E NEGÓCIOS LTDA ofereceram contestação às fls. 153-179. Preliminarmente, alegaram a ilegitimidade passiva da corré ATUA para responder demandas a respeito de comissão de corretagem e assessoria técnica, e da corré HAPTOS, em relação às taxas de corretagem. No mérito, defenderam inoccorrência de venda casada, dizendo que os valores discutidos na presente lide foram contratados por livre e espontânea vontade da requerente, de modo que, diante de sua autonomia da vontade, a relação contratual deu-se perfeitamente concretizada e válida. Argumentaram contra a aplicação da solidariedade consumerista ao presente caso, principalmente por valores não pagos diretamente às corrés ora contestantes. Ainda, aduziram que a corré HAPTOS não cobrou taxa SATI, mas prestou serviços dentro dos limites da legalidade. Ao final da peça, pediram a total improcedência da demanda.

Juntaram os documentos de fls. 210-292.

Às fls. 295-299, a autora apresentou réplica às duas contestações.

Instadas a especificarem provas as partes pediram o julgamento da lide no estado.

É o relatório do essencial.

Fundamento e decido.

O processo encontra-se pronto para julgamento, uma vez que os elementos de prova constantes dos autos são suficientes para o deslinde das questões fáticas. Ademais, as partes afastaram expressamente a necessidade de produção de outras provas.

Preliminarmente, não há que se falar em ilegitimidade passiva de nenhuma das corrés com relação aos valores de comissão de corretagem e taxa SATI, conforme se verá a seguir.

Comprovado o negócio jurídico entabulado (fls.19-79), é nítida, pois, a relação de consumo entre as partes, haja vista a existência de todos os elementos necessários à sua configuração, quais sejam: fornecedor, que exerce atividade de construção e prestação de serviços (art. 3º, CDC), consumidor (art. 2º, caput, CDC) e a comercialização de um produto/serviço.

São as rés, portanto, parte legítima para responder com relação à cobrança da comissão de corretagem, taxa SATI, pois, além de terem sido os serviços contratados por elas, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

realizaram parceria com as empresas para que ofertassem aos clientes as unidades imobiliárias à venda, bem como realizassem a administração do financiamento, os artigos 7º, parágrafo único e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor impõem a responsabilidade solidária a todos os fornecedores da cadeia de consumo pelos danos causados aos consumidores, de modo que todos envolvidos na transação em questão podem ser perfeitamente inclusos no polo passivo da ação.

Com relação à comissão de corretagem, observa-se que a autora compareceu espontaneamente ao estande de vendas para efetuar a compra do imóvel em tela, local em que já havia toda uma estrutura organizada para atrair os seus clientes, de modo que a não aceitação da contratação dos corretores implicaria na incompletude, inexistência, do negócio.

A responsabilidade por seu pagamento, salvo prova inequívoca de realização de serviço em benefício exclusivo do comprador, é de quem contratou o serviço de venda, não podendo a construtora impor-lhe tal ônus. Se assim não fosse, estar-se-ia infringindo o Código de Defesa do Consumidor, que nulifica a “venda casada” (Art. 39, I, CDC). Confira-se:

Ementa: Consumidor - Compra e venda de imóvel. Validade do prazo contratual de tolerância de 180 dias - Cobrança de correção monetária durante o período de mora da construtora - Admissibilidade. Validade da cobrança intitulada de "CM Repasse na Planta" - Ressarcimento de comissão de corretagem ao compromissário-comprador, vez que cabe ao promitente vendedor a remuneração da intermediadora. Devolução em dobro. Impossibilidade - Ausência de dolo ou má-fé da Ré - Dano moral não configurado Recurso do autor improvido e parcialmente provido o da ré. (Apelação n.º 4004186-56.2013.8.26.0482, Rel. Luiz Antonio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, d.j. 19/12/2014)

Sendo nítida, pois, a venda casada efetuada, declaro nulas as cláusulas que, de forma *abusiva, impuseram aos autores o pagamento de tais comissões.

A esse respeito, o artigo 51 do Código Defesa do Consumidor, em seu inciso IV, possui disposição expressa indicando serem nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações abusivas, colocando o consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. É o caso dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, a parte ré é responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, de acordo com o valor sublinhado das fls. 63, corrigida monetariamente desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

O mesmo se dá com relação à taxa “SATI”, por inexistir qualquer previsão legal autorizando a sua cobrança, além de ser obrigação da construtora prestar todas as informações necessárias à finalização do negócio ao cliente. Deverá ser restituído o valor pago e este título, corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros de mora desde a citação.

Por tais razões, o pedido inicial é totalmente procedente.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para, nos termos do art. 269, inc. I, do Código de Processo Civil:

CONDENAR a parte ré a restituir R\$ 7.849,60 e R\$4.500,00, relativos a, respectivamente, comissão de corretagem e taxa SATI, corrigidos monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros de 1% ao mês desde a citação;

Em razão da sucumbência, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais, assim como com a honorária do patrono da autora, arbitrados, por equidade, em 15% do valor condenado.

Oportunamente, cumpridas todas as formalidades legais e não tendo os litigantes requerido quaisquer providências, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 28 de agosto de 2015.

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