



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2014.0000669915**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0007471-13.2013.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A (ATUAL DENOMINAÇÃO) e ODEBRECHT E PARTICIPAÇÕES S. A. (ANTIGA DENOMINAÇÃO), são apelados [REDACTED]

**ACORDAM**, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 21 de outubro de 2014.

**ALEXANDRE MARCONDES**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

**VOTO Nº 6.055**

APELAÇÃO Nº 0007471-13.2013.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO (7ª VARA CÍVEL F.R. DE SANTO AMARO)

APELANTE: ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E

PARTICIPAÇÕES S/A

APELADOS: [REDACTED]



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

JUÍZA: ADRIANA BORGES DE CARVALHO

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de indenização por danos materiais Pedido de restituição da comissão de corretagem paga pelos promitentes compradores Legitimidade passiva da promitente vendedora - Stand de vendas montado pela construtora/empreendedora, com atendimento por corretores de empresa por ela contratada para a comercialização das unidades Venda casada caracterizada - Obrigação de pagamento da comissão de quem contratou o corretor (artigo 724 do Código Civil) Restituição devida Ação procedente - RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença de fls. 274/281, de relatório adotado, **JULGOU PROCEDENTE** ação de indenização por danos materiais movida por [REDACTED] em face de ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A, condenando a ré ao pagamento da quantia de R\$ 34.060,44, referente a intermediação

imobiliária em *stand* de vendas do empreendimento, com correção monetária e juros de mora, mais as verbas de sucumbência.

Inconformada, recorre a ré, alegando preliminarmente sua ilegitimidade passiva. Afirma que a comissão de corretagem foi paga diretamente para a empresa Triumpho Associados Consultoria de





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

sendo irrelevante que pelo teor da cláusula 15.5 do compromisso de compra e venda <sup>1</sup> a obrigação de pagamento da comissão tenha sido assumida pelos apelados e que em razão disso tenham assinado “Instrumento Particular de Intermediação de Venda” com a empresa Triumpho Associados Consultoria de Imóveis Ltda. (fls. 245/246), cuja cláusula 4<sup>a</sup> estabelece que a comissão de corretagem de R\$ 34.060,44 integra o preço de aquisição do imóvel <sup>2</sup>.

O tema é recorrente nesta Corte e é de fácil constatação a ocorrência de venda casada, nos moldes do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, imposta pela apelante aos apelados, de modo que, como decidido pelo juízo *a quo*, resta nula a cláusula 15.5 do instrumento de aquisição de imóvel, figurando como legítima a presença da apelante no polo passivo da ação, sendo de sua responsabilidade a restituição dos valores indevidamente pagos pelos apelados.

Tão evidente é a legitimidade da apelante que o

---

<sup>1</sup> Cláusula 15.5: “O COMPRADOR desde já declara que o serviço de intermediação imobiliária para aquisição da unidade aqui objetivada foi prestado por empresa especializada, não ligada à VENDEDORA, razão pela qual reconhece que a relação jurídica decorrente da intermediação tem de um lado a empresa de venda e seus corretores credenciados, e de outro, o COMPRADOR, que pagará diretamente àqueles pelo serviço prestado, sem direito a reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes aqui contratantes” (fls. 86).

<sup>2</sup> Cláusula 4<sup>a</sup>: “A quantia acima citada na Cláusula Segunda integra o preço fixado pela aquisição da UNIDADE, especificada na Cláusula Primeira” (fls. 246).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

instrumento de intermediação (fls. 245/246) poderia muito bem constar inteiramente dentro do instrumento particular de promessa de venda e

compra (fls. 43/88), sem que houvesse qualquer prejuízo de conteúdo ou de obrigações.<sup>4</sup>

Cumprido destacar que o instrumento de intermediação imobiliária está umbilicalmente vinculado ao compromisso de compra e venda, cabendo à apelante se voltar contra quem entender de direito para reaver a quantia que foi obrigada a restituir aos apelados.

Ademais, em se tratando de relação de consumo, todas as empresas que participam da cadeia de fornecimento, como no caso dos autos, são solidariamente responsáveis perante o consumidor, que pode se voltar contra qualquer uma delas para reaver o que pagou indevidamente.

É o que está expresso nos artigos 7º, parágrafo único, 18 *caput*, 34 e 51, III, todos do Código de Defesa do Consumidor, que alberga o princípio da solidariedade entre os fornecedores, ampliando a eficácia do contrato, cujos efeitos se estendem a todos que tenham tomado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

contato com o objeto pactuado, tornando efetiva a responsabilidade objetiva a toda a cadeia de fornecimento.

Como consta em precedente do STJ, “1. *A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação.* 2. *O art. 34 do CDC materializa a teoria da aparência, fazendo com que os deveres de boa-fé, cooperação, transparência e informação alcancem todos os fornecedores, diretos ou indiretos, principais ou auxiliares, enfim todos aqueles que, aos olhos do consumidor, participem da cadeia de fornecimento*” (STJ, REsp 1077911/SP,

5

**3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04/10/2011).**

Por outro lado, a comissão de corretagem é devida por quem contratou o corretor, no caso a apelante, que mantinha no local do empreendimento *stand* de vendas, com estrutura por ela montada para a comercialização dos imóveis. Os corretores que lá ficavam eram funcionários de empresa por ela contratada para a comercialização das unidades. Assim, é da apelante a obrigação de remunerar os corretores, *ex vi* do disposto no artigo 724 do Código Civil.

O argumento da apelante de que o pagamento da comissão de corretagem pelo comprador é praxe no mercado não altera o resultado da demanda, na medida em que não houve, por parte dos apelados, livre contratação com a empresa de intermediação.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

***pela vendedora Falta de provas de pedido de aproximação do comprador em relação à vendedora e também de contrato escrito celebrado entre as partes Requisitos Inexistência de prova impeditiva, modificativa ou extintiva do direito do autor Artigo 333 do Código de Processo Civil Jurisprudência Repetição em dobro Impossibilidade Dano moral indevido Meros aborrecimentos do dia-a-dia não caracterizam obrigação de indenizar Sentença reformada em parte Recursos improvidos***” (TJSP, **Apelação nº 0080545-84.2011.8.26.0244, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 26/03/2013**).

*“SATI - Comissão de corretagem e administração - Comissão de corretagem e prêmios aos funcionários da requerida - Empresa contratada pela construtora - Vendedora para promoção comercial do condomínio - Verbas de responsabilidade exclusiva da vendedora, tendo em vista que os autores, em resposta a divulgação publicitária, compareceram ao stand de vendas da construtora e, ali, foram atendidos por prepostos da requerida, que não desempenharam, portanto, qualquer atividade de aproximação útil - Devolução de valores devida - Igual desfecho aos prêmios, por serem assessórios da corretagem - Taxa de Serviço de Assistência Técnica Imobiliária (SATI) - Venda casada - Devolução igualmente necessária - Repetição em dobro Impossibilidade - Ausência de comprovação de dolo ou má-fé na conduta da requerida Precedentes - Recursos improvidos*” (TJSP, **Apelação nº 0005891-69.2013.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 18/03/2014**).

Nestes termos, fica mantida na íntegra a r. sentença

7

hostilizada.

Do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO**  
 ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

8