



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1001367-03.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO DO CONSUMIDOR**  
 Requerente: **Maycon Claudino de Castro**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MAYCON CLAUDINO DE CASTRO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Rodobens Negócios Imobiliários S/A, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda e Center Imóveis Ltda, também qualificado, alegando alegando ter firmado com as requeridas *Rodobens e Sistema Fácil* contrato particular de promessa de compra e venda no valor de R\$ 115.000,00, valor financiado junto ao banco *Caixa Econômica Federal*, tendo por objeto o imóvel residencial nº 433, condomínio Moradas São Carlos II, localizado a Avenida Otto Werner Rosel, nº 1.191, Jardim Ipanema, nesta cidade, e que ao tempo do financiamento algumas cobranças surgiram a título de *taxa de corretagem e taxa de serviço de Assistência Técnico Imobiliária (SATI)*, acreditando o autor que seriam descontadas sobre o valor final do imóvel, o que, contudo, não ocorreu, tendo pago a quantia de R\$ 2.300,00 sem que soubesse o motivo da cobrança, declarando ser abusiva e ilegal, pois não contratou os serviços da intermediária *Center Imóveis São Carlos*, ao contrário do que os documentos elaborados pelos réus demonstram, o autor teria se dirigido diretamente ao plantão de vendas das requeridas *Rodobens e Sistema Fácil* sem que houvesse intermédio de qualquer imobiliária, não tendo o mesmo autorizado medição negocial ora por parte de corretor, alegando haver "*venda casada*", que apesar de as requeridas mencionarem um terceiro, *Center Imóveis*, a fim de legitimar a cobrança, tal fato não ocorreu, requerendo a procedência da ação afim de que seja restituído o valor pago indevidamente, atualizado na data da propositura da ação em R\$ 3.476,60, bem como as custas e honorários advocatícios.

As requeridas *Sistema Fácil, Incorporado Imobiliária São Carlos III SPE Ltda e Rodobens Negócios Imobiliários* apresentam contestação alegando que o pagamento em questão trata-se da parcela descrita no contrato de compra e venda como "*Parte A*" denominado como "*sinal*" não é relativo a chamada *taxa SATI ou comissão de corretagem*, não existindo ilegalidade na cobrança, declarando efetiva má-fé da parte autora, a qual declarou que não sabia da cobrança, contudo, a mesma fora comprovado pelas requeridas, não havendo que se falar em inversão do ônus da prova, pois mesmo com a aplicação do CDC, a inversão na se opera automaticamente, devendo serem preenchidos os requisitos, pugnando a improcedência da ação.

O requerido *Center Imóveis LTDA* apresenta contestação alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, pois o valor foi pago á ré *Sistema Fácil Incorporadora*, sem qualquer destinação a *Center Imóveis*, no mérito alega que o valor fora devidamente expresso no contrato, tendo sido abatido junto ao valor do financiamento, esclarecendo que em razão da atualização monetária realizada pela *CEF* o valor teria sido reduzido para R\$ 1.979,70, não se tratando de *taxa SATI* nem de comissão de corretagem, alegando-se ainda que o autor não procurou o *stand* de venda das outras rés, tendo comparecido ao estabelecimento deste requerido tendo lhe sido oferecido o empreendimento objeto do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

contrato, mas que o negócio fora fechado diretamente com a incorporadora, sem que fosse pago pelo autor a comissão de corretagem, cujo pagamento é de responsabilidade da vendedora, conforme contrato de compra e venda, tendo apenas recebido da incorporadora em janeiro de 2015, o valor de R\$ 4.025, que não foi repassado ao autor, requerendo diante expresse, a improcedência da ação.

Replica o autor, reiterando a alegação de que procurou informações sobre o imóvel diretamente no *Stand* de venda ora das requeridas *Rodobens e Sistema Fácil*, onde visualizou o mapa do empreendimento, visto que se tratava de venda residencial na planta, não tendo sido passado requerente informações claras sobre a venda, tendo o mesmo assinado documentos sem mais explicações, não havendo má-fé do mesmo, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Preliminarmente, cumpre análise quanto a legitimidade da ré *Center Imóveis São Carlos*.

Cabe considerar a aplicação do disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, regra segundo a qual se “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”(cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ).

Trata-se de relação de consumo, na qual a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores. Assim, a construtora e intermediadora são parte passiva legítima.

Assim, demonstrada a participação dessa ré no negócio, conforme e-mail de fls.34/35, reconhece-se sua legitimidade passiva.

No mérito, a ação é improcedente.

Assiste razão às rés quando afirmar que o valor pago, R\$ 2.300,00, integra o preço. O contrato nº 5301 de fls. 16/33 demonstra que tal valor foi pago a título de "sinal" e que somado ao valor exposto na parte "b", R\$ 112.700,00, resulta no valor total do imóvel, qual seja R\$ 115.000,00.

Não tem respaldo, conforme documentos juntados, alegação de que o valor pago a título de sinal não foi descontado do valor do imóvel pois conforme cláusula B.4, denominada *valor da compra e venda do imóvel, destinação dos recursos e forma de pagamento (fls.39)*, observa-se que o valor pago pelo autor é contabilizado no cálculo como *recursos próprios já pagos em moeda corrente*, fato que demonstra que o pagamento no valor de R\$ 2.300,00 refere-se a parte do preço pago ao incorporador.

Destaco que da análise do contrato, no *quadro X*, é possível aferir a informação de que a taxa de corretagem paga à imobiliária ou corretor é de responsabilidade da vendedora, por expressa previsão contratual, restando evidente que tal pagamento não coube ao comprador, principalmente pela comprovação de que o depósito no valor de R\$ 4.025,00, pago a título de comissão à imobiliária ré, foi efetivamente pago pela construtora *Rodobens*, fato devidamente comprovado pelos documentos de fls.126/127.

Por todo o exposto, a improcedência da ação é de rigor.

O autor sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por MAYCON CLAUDINO DE CASTRO em face Rodobens Negócios Imobiliários S/A, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III Spe Ltda e Center Imóveis Ltda, em consequência do que CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 15 de setembro de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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