


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006898-75.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes**  
 Requerente: **NATALIA RODRIGUES ALVES**  
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**

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

Vistos.

NATALIA RODRIGUES ALVES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, também qualificada, alegando tenha firmado com a ré contrato para aquisição de imóvel descrito como Casa nº 34 Modelo M40B, Primeira Etapa do Empreendimento Condomínio Moradas São Carlos I, pelo preço de R\$ 74.037,05, contrato em relação ao qual, não obstante realizar os pagamentos em dia, motivou a inclusão de seu nome no Serasa por determinação da ré, sem justificativa alguma, salientando tenha recebido notificações para pagamento de *taxa de construção*, as quais também pagou, não obstante o que a entende ilegal, assim como a taxa de corretagem que igualmente pagou, porque em se tratando de imóvel “*na planta*” (sic.) o custo de corretagem deveria ser suportado pela ré, ilegalidades que, somadas ao apontamento de seu nome como inadimplente, resultariam em dano moral, de modo que requereu seja a ré condenada à restituição do valor cobrado como *taxa de construção* e *taxa de corretagem*, bem como seja condenada ao pagamento de indenização pelo dano moral em valor a ser arbitrado pelo Juízo.

A ré *Rodobens* contestou o pedido postulando em preliminar sua ilegitimidade passiva na medida em que o contrato firmado pelo autor não a inclui como parte, mas sim a empresa *Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos IV – SPE Ltda*, pugnando pela extinção da ação, com base no disposto ao artigo 267, VI do CPC; ainda em preliminar arguiu a incompetência desta Justiça Estadual na medida em que haveria interesse da *Caixa Econômica Federal*; no mérito, aduziu tenha se verificado a prescrição porquanto verificado o lapso de três (03) anos do fato ainda em abril de 2013, conforme artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, prosseguindo com a alegação de que as *taxas de obra* cobradas da autora são de iniciativa da *Caixa Econômica Federal* que é a financiadora do imóvel, e porque a autora pagou tais valores àquela instituição financeira, não lhe cabe responder pelo pedido de repetição, salientando, em relação à inclusão do nome da autora no Serasa, que tal fato se deveu a que ela tenha deixado de pagar os juros do financiamento firmado com a *Caixa Econômica Federal*, cujo valor foi pago por ela, ré, que figura como fiadora naquele contrato, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou reclamando a rejeição das preliminares e, no mérito, sustentando a não ocorrência da prescrição, que deve ser contada em 10 anos no caso, reafirmando no mais as teses da inicial.

É o relatório.

DECIDO.


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

A ré não é parte ilegítima para responder à presente postulação, porquanto nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se “*uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, de modo que “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM <sup>12</sup>).

No caso em discussão é evidente que a ré participa do contrato, tanto que em seu nome foram enviadas as cobranças à autora e, depois, se fez a inclusão no Serasa, sendo, pois, legitimada a responder pela demanda.

Ainda em preliminar, não é caso de se reconhecer a incompetência deste Juízo na medida em que a *Caixa Econômica Federal* não é parte na demanda.

No mérito, a tese da prescrição tem procedência em relação a algumas das parcelas, como a *corretagem*, cujo pagamento se deu em 29 de março de 2010, cumprindo à autora demandar a repetição desses valores até 28 de março de 2013, de modo que tendo a presente ação sido ajuizada somente em 08 de agosto de 2014, evidente a transcurso do prazo em discussão.

A propósito, a jurisprudência: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Cláusulas abusivas nulas de pleno direito. Declaração de ofício. Possibilidade. Corretagem. Prescrição verificada. Inaplicável o disposto no art. 27 do CDC. Incidência do prazo de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes da jurisprudência*” (cf. Ap. nº 0005385-45.2013.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/07/2014 <sup>3</sup>).

Também as *taxas de construção* vencidas em 30 de agosto de 2010 e em 30 de outubro de 2010, respectivamente no valor de R\$ 7,96 e R\$ 8,68, acham-se atingidas pela prescrição.

Não as demais, entretanto, cujos vencimentos se deram a partir de 30 de novembro de 2011.

Mas, ainda que assim não fosse, cumpre considerar que a legalidade da cobrança da comissão de corretagem, na medida em que há cláusula contratual expressa, imputando à autora a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem (*vide* cláusula 15.1.a., fls. 50).

A propósito do tema, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*no caso específico, mesmo ausente disposição expressa, os autores tiveram conhecimento, antes da conclusão do negócio, que assumiriam tais obrigações, e acabaram anuindo tacitamente, pelo pagamento, não podendo, agora, pretender reaver as importâncias, pois, inexistentes vícios de consentimento, e por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento absoluto da vendedora*” (cf. Ap. nº 0158360-44.2011.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/09/2012 <sup>4</sup>).

Assim, cumpre concluir: “*A comissão de corretagem é mesmo devida, já que ocorreu a efetiva celebração do contrato de compromisso de compra e venda, sendo irrelevantes*

<sup>1</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

<sup>2</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.

<sup>3</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>4</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

os posteriores desdobramentos do negócio entabulado” (cf. Ap. nº 0208003-05.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/11/2012<sup>5</sup>).

No que diz respeito à *taxa de construção*, vê-se que, de fato, se trata de encargo cobrado pela *Caixa Econômica Federal*, a propósito da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul: “*Taxa de construção que não merece ser restituída a autora, pois comprovado tratar-se de montante relativo à antecipação de valores pela construtora ré à Caixa Econômica Federal, sendo do pleno conhecimento da autora que inclusive firmou instrumento de confissão de dívida*” (cf. Recurso Cível nº 71004868261 – 1ª Turma Recursal Cível TJRS - 16/09/2014<sup>6</sup>).

A prova documental acostada à própria inicial, aliás, deixa evidente essa origem, pelo papel timbrado da *Caixa Econômica Federal* (vide fls. 97).

Logo, não há direito alguma da autora à repetição desses valores, com o devido respeito.

Rejeita-se, pois, a pretensão da autora, portanto, em relação à repetição desse valor.

A ação é improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, DECLARO verificada a prescrição, com base no art. 206, §3º, IV, do Código Civil, em relação à discussão da taxa de corretagem e em relação às prestações de taxa de construção vencidas em 30 de agosto de 2010 e em 30 de outubro de 2010, respectivamente no valor de R\$ 7,96 e R\$ 8,68, e em consequência JULGO PARCIALMENTE EXTINTA a presente ação, COM JULGAMENTO DO MÉRITO, na forma do art. 269, IV, do Código de Processo Civil; e, no mais, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 11 de fevereiro de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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

<sup>5</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>6</sup> [www.esaj.tjrs.jus.br/busca](http://www.esaj.tjrs.jus.br/busca).