



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo nº: **0016534-53.2012.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Cleide Barbosa Alves da Silva**  
Requerido: **Rodobens Negocios Imobiliarios e outros**

Proc. 1892/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

CLEIDE BARBOSA ALVES DA SILVA, já qualificada nos autos, moveu ação de restituição de valores c.c. repetição de indébito, contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A; SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA SÃO CARLOS IV-SPE LTDA. e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA., também já qualificadas, alegando, em síntese, que:

a) celebrou com a co-ré Sistema Fácil contrato de promessa de compra, tendo por objeto, uma casa localizada no condomínio Moradas São Carlos I – Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos.

O preço ajustado foi de R\$ 70.319,55.

b) como pretendia financiar o preço do imóvel na Caixa Econômica Federal, foi informada que precisaria à imobiliária co-ré, a quantia de R\$ 4.812,66, a título de comissão de corretagem, denominada na ocasião, de assessoramento.

c) foi também compelida a pagar a quantia de R\$ 1.440,64, a título de taxa de construção.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Alegando que tal cobrança foi abusiva, protestou a autora pela procedência da ação, a fim de que as rés sejam condenadas solidariamente a lhe restituir em dobro a quantia de R\$ 4.812,66, exigida indevidamente.

Requeru também a autora a condenação das rés à devolução da quantia de R\$ 1.440,64, cobrada a título de taxa de construção.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 14/52).

Regularmente citadas, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA., contestaram (fls. 56/79), alegando que:

a) não têm legitimidade para responder pelo pedido concernente à repetição da quantia paga à imobiliária que intermediou o negócio.

b) a cobrança da corretagem não foi ilegal.

Destarte, nada tem a restituir.

Alegando no mais, que a autora não sofreu lesões materiais no que diz respeito à manutenção do financiamento imobiliário, protestou, por fim, a ré, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 89/115).

Réplica à contestação, a fls. 124/130.

EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA., contestou a fls. 132/141, requerendo e alegando:

a) o chamamento ao processo do corretor João Marcelo Sanches Munhoz.

b) que o contrato já foi firmado no valor de R\$ 70.135,52, já deduzida a intermediação imobiliária.

Outrossim, só recebeu R\$ 2.250,00.

c) relação alguma tem a ver com o atraso na entrega da obra e pagamento de taxa de construção.

Réplica à contestação, a fls. 147/152.

É o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Pelo que se tem da inicial, a autora busca a restituição em dobro de quantia de R\$ 4.812,66 (fls. 04) paga, a título de comissão, à Imobiliária EVENDAS, empresa que intermediou o negócio jurídico celebrado entre a suplicante e a co-requerida Sistema Fácil (fls. 26/38).

Outrossim, fez referência a autora a outra cobrança, do valor de R\$ 1.440,64, a título de taxa de construção, mas em cunho genérico, sem qualquer prova séria e concludente nos autos.

Logo, tem-se por demonstrada nos autos, inclusive porque foi admitida pelas rés, única e exclusivamente, a cobrança da comissão de corretagem, paga pela autora à co-requerida EVENDAS.

Não há que se cogitar de pagamento pela autora da quantia de R\$ 1.440,64, posto que não demonstrada séria e concludentemente nos autos.

Pois bem.

Dúvida não há de que a autora contratou com SISTEMA FÁCIL e não com EVENDAS IMOBILIÁRIA, que, segundo documento inserido a fls. 25, intermediou o negócio havido entre a suplicante e a co-ré SISTEMA FÁCIL.

Tampouco contratou a autora com RODOBENS.

No contrato celebrado entre a autora e SISTEMA FÁCIL, inserido a fls. 26/38 e 89/114, não há menção expressa à assunção da obrigação de pagamento da comissão de corretagem pelo comprador.

E nem poderia, pois, tal obrigação é da vendedora, in casu, Sistema Fácil.

Iterativa jurisprudência vem se manifestando no sentido que o intermediário que aproxima as partes ensejando a realização do negócio pretendido pelo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

comitente, tem direito à comissão respectiva.

Obrigado, porém pelo pagamento de tal comissão, é o contratante, vale dizer, o proprietário do imóvel. O comprador não firma, com o intermediário, contrato algum.

Realmente, conforme observado em julgado publicado em JTJ - 148/41, "inexiste vinculação contratual entre o corretor e o comprador. Limitou-se, a intermediária, a apresentar a proposta feita pelo interessado, sem que este se obrigasse a pagar pelo serviço de intermediação que ficara a cargo do proprietário-vendedor."

Isto posto, forçoso convir que EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA., não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

De fato, como demonstrado a sociedade a autora com ela não contratou.

Tampouco tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, pois a autora não contratou com tal empresa.

Relativamente a SISTEMA FÁCIL, forçoso convir que a autora assumiu responsabilidade dela, ao pagar à imobiliária corretora, a quantia de R\$ 4.562,66 e não R\$ 4.812,66, como alegado na inicial.

De fato, os documentos inseridos a fls. 19/25, dão conta de que a autora pagou a EVENDAS, por conta do imóvel objeto do contrato inserido a fls. 26/38, celebrado com Sistema Fácil: a) 04 parcelas de R\$ 250,00 (fls. 19/20/21/22); b) 02 parcelas de R\$ 500,00 (fls. 23/24) e c) R\$ 2.562,66 (fls. 25).

Destarte, a procedência da ação para que SISTEMA FÁCIL seja condenada a restituir à suplicante tal importância, ex vi do que dispõe o art. 51, inc. IV e parágrafo 1º, inc. III, do CDC, é de rigor.

Realmente, incontroverso que o pagamento da comissão à corretora, colocou a consumidora (autora) em desvantagem exagerada perante a co-ré SISTEMA FÁCIL.

Com efeito, tal postura se mostra por demais onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato.

Tal importância deve ser restituída em dobro ao autor, ex vi do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

que dispõe o art. 42, do CDC, normativo aplicável à relação negocial havida entre as partes.

Com efeito, dispõe o art. 42, parág. único, do CDC, que o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso.

Comentando tal dispositivo legal, Theotonio Negrão (Código Civil e Legislação Civil em Vigor – 22ª. ed. - pg. 498), observa que sua leitura deve ser a seguinte: “O consumidor que tiver pago quantia indevida”, etc..., porque só pode repetir o indébito quem pagou, e não quem foi cobrado indevidamente...”.

Ora, a autora pagou, como demonstrado a saciedade, indevidamente, à corretora, a quantia de R\$ 4.562,66, a qual era de responsabilidade da co-ré MRV.

Consigne-se que a co-ré Sistema Fácil não logrou demonstrar séria e concludentemente, como lhe competia, que a comissão paga pela autora foi única e exclusivamente do valor de R\$ 2.562,66, como alegado a fls. 64.

Destarte, a procedência do pedido de restituição em dobro, da quantia de R\$ 4.562,66, que perfaz o total de R\$ 9.125,32, ex vi do que dispõe o art. 42, parág. único, do CDC, é de rigor.

Tal decisão se afigura consentânea ao que dispõe o art. 4º., inc. III, do CDC, que recomenda a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Julgo a autora carecedora da ação em relação a EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA. e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, e extingo o feito em relação a elas, sem julgamento do mérito, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

Condeno a autora ao pagamento das custas expendidas por EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA. e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atribuído à causa.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Como a autora é beneficiária da Justiça Gratuita, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúna condições para pagamento.

Julgo procedente a ação em relação a SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA., para condená-la a restituir à autora, com fundamento no art. 42, parág. único, do CDC, em dobro, a quantia de R\$ 4.562,66 (o que perfaz o total de R\$ 9.125,32), paga indevidamente pela suplicante a título de comissão a EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA., devidamente corrigida a partir da data do ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

Julgo improcedente o pedido de condenação da co-ré Sistema Fácil ao pagamento da quantia de R\$ 1.440,64, posto que não demonstrado séria e concludentemente o pagamento de tal importância pela autora.

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Destarte, determino que as custas do processo sejam repartidas pela metade entre autora e co-ré Sistema Fácil, compensados os honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da condenação, ex vi do que dispõe o art. 21, do CPC.

Como a autora é beneficiária da Justiça Gratuita, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúna condições para pagamento.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 06 de novembro de 2013.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**