


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1004277-71.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Joana Gimberta Oliveira Alves**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários Sa e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOANA GIMBERTA OLIVEIRA ALVES, já qualificada, ajuizou a presente ação de repetição de indébito contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS II – SPE LTDA, também qualificadas, alegando tenha firmado com a ré contrato para aquisição de imóvel pelo preço de R\$ 112.700,00, financiar parte desse preço pela Caixa Econômica Federal, oportunidade em que percebeu que o valor cobrado a título de *entrada ou sinal mínimo* não havia sido abatido do valor do imóvel, como acreditava que iria ocorrer, vindo a constatar que dito valor referia-se, na verdade, a uma comissão de corretagem paga à intermediadora do negócio, na importância de R\$ 1.380,00, conforme recibo assinado pelo corretor, cobrança essa que a autora entende abusiva e ilegal, pois quem paga a corretagem é o vendedor, que não pode repassar dita despesa ao consumidor, até porque em nenhum momento contratou dito serviço de corretagem, de modo que reclama a condenação das rés à restituição do valor cobrado, em dobro, corrigido pelo IGPM a partir do efetivo pagamento, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

As rés contestaram o pedido postulando em preliminar a ilegitimidade da *corrê Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos* na medida em que o valor foi recebido por outra pessoa intermediadora do negócio, pugnando pela extinção da ação, com base no disposto ao artigo 267, VI do CPC; ainda em preliminar, alega ilegitimidade da *corrê Rodobens* na medida em que não participou do contrato celebrado entre a autora e a correquerida *Sistema Fácil*, esclarecendo que as duas requeridas tratam-se de pessoas jurídicas distintas; no mérito, aduziu seja legal a taxa de comissão de corretagem cobrada, à vista do disposto no artigo 724, do CC, sendo que a autora pagou livremente o valor dessa taxa, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando não tenha sido firmada cláusula alguma para pagamento da comissão discutida, de modo que reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.

DECIDO.

As rés *Sistema Fácil Ltda* e *Rodobens Negócios Imobiliários*, não são parte ilegítima.

Ainda que o contrato de fls. 20/32 não traga o nome da primeira como parte, traz o nome da segunda, de modo que seria inegável a legitimidade dessa.

Quanto à primeira, ainda que seu nome ali não figure, cabe considerar da aplicação do disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, regra segundo a qual se “*instituiu*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

*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 ).*

Assim, demonstrada a participação dessas rés no negócio, reconhece-se sua legitimidade passiva.

No mérito, quanto ao valor da comissão de corretagem pago pela autora, cumpre reconhecer não esbarre em qualquer ilicitude ou abuso.

Conforme consta do quadro XI do contrato firmado entre as partes, *"em caráter de exceção, a comissão de corretagem decorrente pelo negócio realizado entre as partes será paga à imobiliária ou corretor, diretamente pela vendedora"* (fls. 23).

Segundo a autora, essa comissão de corretagem teria sido paga por ela em 25/03/2013 em favor da ré Sistema Fácil Ltda no valor de R\$1.380,00 (vide fls. 03), sendo que o documento comprobatório deste pagamento está às fls. 39.

É verdade que referido comprovante de pagamento não especifica a que título foi cobrado aquele valor, mas também é verdadeiro que as rés, na contestação, não negam a afirmação contida na inicial e passam diretamente a afirmar da licitude na contratação dessa comissão de corretagem, de modo que é forçoso concluir, na falta de controvérsia sobre a natureza deste pagamento, tenha ele tido o caráter imputado na inicial, de comissão de corretagem.

Portanto, se o contrato traz previsão de que a vendedora, ou seja, as rés, tinham obrigação de arcar com a referida comissão de corretagem, ilegal e abusiva a cobrança de que trata o boleto de fls. 39.

O pedido de repetição, portanto, é procedente, cumprindo às rés arcar com a devolução do valor de R\$1.380,00 acrescida de correção monetária pelo INPC a contar do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação.

As rés sucumbem e devem arcar com as despesas do processo e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO as rés RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS II – SPE LTDA, solidariamente, a repetir em favor da autora JOANA GIMBERTA OLIVEIRA ALVES a importância de R\$1.380,00 (um mil trezentos e oitenta reais) acrescida de correção monetária pelo INPC a contar do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação, e condeno as rés ao pagamento das despesas do processo e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 14 de julho de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---