



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0017972-17.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Fernando Alves de Andrade**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliaria Sao Carlos Iii Spe Ltda e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 10/12/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 1793/12

VISTOS

FERNANDO ALVES DE ANDRADE ajuizou **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER cc REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III-SPE LTDA e EVENDAS VENDAS IMOBILIÁRIAS**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que ao firmar Contrato de Promessa de Compra e Venda com a primeira ré, tendo como objeto um imóvel residencial, a ela entregou R\$ 4.396,40 (de um total de R\$ 7.396,40) como “sinal”. Ocorre que em 13/01/2012 manifestou interesse em rescindir o negócio o que foi aceito pela corré Sistema Fácil com a elaboração de um instrumento particular de distrato propondo a devolução de 50% do valor pago. Por fim, acordaram que lhe seria devolvido 80%, ou seja, a quantia de R\$ 3.278,24. Todavia, respectiva corré não depositou o dinheiro no prazo previsto na cláusula 5.7.1 do contrato, ou seja, 120



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

dias. Já a segunda requerida, Evendas, cobrou R\$ 3.169,80 a título de corretagem, valor esse dividido em 5 parcelas de R\$ 633,96. Como entre as requeridas existe um acordo de “venda casada”, pois se dirigiu diretamente ao *stand* da primeira ré, sem a intermediação da segunda, requer a procedência da ação com a condenação da primeira correquerida, “Sistema Fácil”, no pagamento de R\$ 3.278,24 em razão do distrato, e a condenação da corré “Evendas” a devolver o valor de R\$ 3.169,82 em dobro. Juntou documentos.

Devidamente citada, a requerida EVENDAS VENDAS IMOBILIÁRIAS contestou (fls. 72 e ss) alegando que: 1) que a corretagem está prevista no negócio entabulado entre a partes; 2) o preço adimplido incorpora o preço formalizado, de modo que o autor apenas destinou parte do crédito da vendedora do imóvel à segunda requerida, ora contestante; 3) o autor ao celebrar o contrato teve pleno conhecimento dos encargos e taxas a serem cobrados. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

A corré SISTEMA FÁCIL contestou alegando, preliminarmente, falta de interesse processual do autor e ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou que: 1) que do total pago pelo autor (R\$ 4.098,28), R\$ 3.169,82 foram pagos diretamente à corré Evendas, a título de comissão de corretagem; 2) assim, o autor apenas adimpliu parcialmente a “parte A” do preço do imóvel; 3) que pelo instrumento de distrato se comprometeu a pagar ao autor R\$ 3.278,24, que equivalia ao preço nominal pago com retenção de 20%; 4) que a restituição apenas não se concretizou por falha nas informações prestadas pelo próprio autor no item 4 do termo de rescisão; 5) que efetuou o depósito do valor na conta indicada pelo autor; 6) que no *stand* de vendas dos imóveis atuam diversas imobiliárias, tendo o comprador livre escolha para formalizar a aquisição com quem lhe melhor aprouver; 7) inexistente ato ilícito na cobrança da comissão de corretagem; 8) todas as despesas oriundas do negócio estão previstas no contrato firmado; 6) que não há falar-se em repetição de indébito. No mais,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centervile

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

A fls. 163 a corrê “Sistema Fácil” efetuou nos autos depósito de R\$ 3.278,24.

Sobreveio réplica às fls. 171 e ss.

As partes foram instadas a produzir provas. O requerente e a corrê Evendas pediram o julgamento antecipado da lide (fls. 196 e 198). A correquerida “Sistema Fácil” permaneceu inerte.

A audiência de conciliação restou prejudicada ante a ausência do autor e da corrê Evendas.

É o relatório.

DECIDO.

O autor negociou formalmente com as duas postuladas e dessa relação escrita almeja extrair as consequências jurídicas postas na portal.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou da proposta de compra (fls. 43vº) a identificação de um valor em favor da corretora EVENDAS e houve expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade desse pagamento/comissão de intermediação devida pela realização do negócio jurídico; referida cláusula é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centervile

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

dotada de suficiente clareza e imputa ao autor o ônus de pagamento.

Como se tal não bastasse foi elaborado um contrato específico visando a prestação de serviços de assessoria imobiliária (fls. 91).

Sobredita “imobiliária” organizou um plantão de vendas, atendeu os consumidores interessados e depois cobrou um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui separação do pagamento de serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.

Nesse sentido, aliás, já decidiu o TJSP no v. acórdão proferido na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Confira-se, ainda, caso semelhante que foi julgado no TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12 e vários julgamentos da Turma 01 do Colégio Recursal local apreciando recursos envolvendo os mesmos requeridos (recursos nº 6518, 6454, 6132, 6307 e 6323).

Por fim, o autor tem direito à restituição do valor de R\$ 3.278,24, previsto expressamente no instrumento de distrato firmado em 08/04/2012, carreado a fls. 40, como sendo de responsabilidade da corré SISTEMA FÁCIL que, inclusive, já providenciou o depósito nos autos (cf. fls. 163).

Tal valor deveria ter sido disponibilizado em 06/08/2012 (120 dias contados de 08/04/2012), mas veio aos autos apenas em 14/01/2013 (fls. 163); segundo a cláusula 5.7.1 do contrato (fls. 25) eventual saldo credor em favor do comprador deveria ter sido devolvido em até 120 dias a contar da efetiva rescisão.

Como a corré depositou a quantia com 164 dias de atraso deve suportar eventual diferença que será apurada oportunamente.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE o pleito em relação à corré SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA**, condenando-a a pagar ao autor, FERNANDO ALVES DE ANDRADE,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

a diferença dos R\$ 3.278,24, com correção monetária de 06/08/2012 a 14/01/2013 (data do depósito) e juros de mora, à taxa legal, a contar da mesma forma. Sucumbente, arcará, ainda, com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 10% do valor dado à causa.

Por fim, **JULGO IMPROCEDENTE o pleito em relação à corré EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA**, devendo o autor arcar com os honorários do patrono da requerida, que fixo, também, em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 10 de janeiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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