



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

TERMO DE AUDIÊNCIA - CONCILIAÇÃO

Processo nº: **1000213-18.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ANDREA APARECIDA GRACINDO**
 Requerido: **CENTER IMÓVEIS, RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS e SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA**
 Data da audiência: **30/06/2015 às 16:30h**

Aos 30 de junho de 2015, às 16:30h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam a autora e sua advogada, Dra. Alethéa Patricia Bianco Moretti; a preposta das rés **Rodobens Negocios Imobiliarios e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda**, Viviane Francielle Batista e sua advogada, Dra. Maria Julia Amábile Nastri, o representante legal da ré Center Imóveis, Paulo Fernando Grillo Barnabé e seu advogado, Dr. Silnei Sanchez. Proposta a conciliação, foi a mesma rejeitada pelas partes. Pelo MM Juiz foi proferida a seguinte sentença: "Vistos. **Andrea Aparecida Gracindo** intentou ação de indenização por danos materiais e repetição de indébito em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos, Center Imóveis e Rodobens Negócios Imobiliários**. Alegou que em setembro/11 compareceu ao plantão de vendas da Rodobens firmando contrato para a aquisição de uma unidade imobiliária. Sustenta que a taxa de corretagem é indevida pois nunca procurou qualquer imobiliária, sendo induzida ao pagamento até por não ter outra opção. Ainda, disse ter havido venda casada. As partes foram citadas e em contestação alegaram preliminares como ilegitimidade passiva e prescrição. A autora se manifestou sobre a contestação às fls. 125/127. Nesta audiência, sendo infrutífera a conciliação, as partes manifestaram desinteresse na produção de outras provas. É o relatório. Decido. Em casos semelhantes tenho decidido que todas as intervenientes devem figurar no polo passivo até porque eventual procedência poderia interferir em seus créditos, motivo pelo qual de rigor essa cautela. Superada essa questão, conforme bem sustentado na contestação da Center Imóveis Ltda, não há nos autos data correta da celebração da avença, tudo indicando que isso tenha ocorrido aos 22/09/11, conforme consta no documento de fl. 8. A autora se limitou, na fl. 1, a dizer que a contratação ocorreu em setembro/11, o que também foi afirmado na contestação. Assim, e como em todos os casos semelhantes, a taxa de corretagem é a primeira a ser recolhida, evidente que o pagamento se deu ainda em 2011. Diante disso, e por ser a ação uma forma de se tentar evitar o enriquecimento indevido da parte contrária, está prescrita a pretensão na forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

do art. 206, §3º, IV, do CC. Essa decisão é de mérito, mas não me privo de registrar que em breve, em casos semelhantes, a regra do art. 285-A, será aplicada para casos semelhantes, visto que na análise da cláusula contratual, já proferi algumas decisões no sentido de que não há qualquer abusividade. O consumidor em nosso país não deve ser tratado como ignorante, devendo aprender a ler e entender os contratos e as obrigações que assume. Em todos os contratos idênticos há previsão expressa do valor de corretagem, sendo muito fácil a conduta de assinar o contrato para depois discutí-lo, com a intervenção de diversos atores, como neste caso. Ninguém obrigou a autora a assinar e essa sua manifestação de vontade deve produzir efeitos. Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o feito pela **IMPROCEDÊNCIA**, diante da prescrição (art. 269, IV, do CPC). Custeará a autora as despesas do feito, assim como honorários advocatícios dos requeridos no montante de 10% sobre o valor atualizado da causa. Sentença proferida em audiência, publicada e registrada, saem os presentes intimados. - *Cópias deste termo de audiência, assinado eletronicamente pelo Juiz, estão sendo impressas e serão assinadas fisicamente pelos presentes (escrevente, partes, advogados/defensores, procuradores, etc) e entregues aos advogados/defensores das partes, sendo que eventuais contradições na transcrição devem ser suscitadas oralmente no momento da realização deste ato (assinatura física), sob pena de preclusão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 169 do CPC, dispensando-se a digitalização do termo - .* Eu, _____ Aline Tereza Mazzo Bellini, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente:

Adv. Requerente:

Requeridas (Viviane):
 (Paulo):

Adv. Requeridas: