

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005832-26.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
Requerente: **Flavio Luis Frigerio**
Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários Sa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DE C I D O.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelas rés não prospera.

Com efeito, é certo que o autor almeja à restituição de importâncias pagas a elas em virtude da compra de imóvel, dos quais almeja a devolução por entende-las indevidas.

A documentação amealhada aos autos confirmam os pagamentos de determinadas quantias às rés.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução de tais quantias concerne apenas a elas, conferindo-lhes legitimidade para responder à demanda.

No mérito, o autor alegou ter celebrado com as rés contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Acrescentou que foi paga ainda a importância de R\$ 2.300,00 a título de corretagem.

Almeja à devolução desses montantes, assinalando que ele não constituiria parte do pagamento do imóvel.

Fixei entendimento no sentido de que não se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

pode atribuir a obrigação de pagar determinados valores, cobrados a título de corretagem e intermediação imobiliária àquele que deseja adquirir o imóvel em certas condições, como a posta nos autos.

Em boa parte delas, o pagamento da corretagem era feito à imobiliária que com exclusividade atuava na venda dos imóveis de determinado empreendimento, ficando configurado de maneira clara o abuso da obrigação imposta ao comprador.

Todavia, com efeito, os valores indicados na inicial e cuja restituição o autor pretende, são na verdade partes integrantes do valor do imóvel que adquiriu e estão previstos nas cláusulas contratuais que especificam, entre outras coisas, suas importâncias, as datas de pagamento e os fatores de reajustes a elas inerentes.

Não se tratam, pois, valores cobrados além daqueles que foram efetivamente contratados, mas sim de parcela relacionada a uma parte do valor total do imóvel, que por falta de recursos para pagamento à vista, foi diluído em prestação mensal, intermediárias e complementares de modo a permitir a realização da compra pelo autor.

No mais, não cuidou o autor de trazer aos autos qualquer outra prova que ao menos conferisse verossimilhança às suas alegações, ou que comprovassem que o pagamento se destinou ao pagamento da corretagem.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à convicção de que as rés não perpetraram qualquer ato ilícito.

É o que basta à rejeição à pretensão deduzida

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 20 de agosto de 2015.

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