



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: **1005557-14.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **SANDRA CRISTINA FERREIRA**
 Requerido: **EVENDAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outros**

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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que celebrou com as rés contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que que arcou com gastos relativos à taxa de corretagem/assessoria sem que houvesse justificativa para tanto.

Almeja à restituição em dobro de tal quantia.

A ré Denise Benicio Motta é revel. Devidamente citada, deixou de apresentar contestação, ou qualquer argumento que a favorecesse.

A preliminar arguida em contestação pela ré Sistema Fácil não merece acolhimento.

Sua ligação com o empreendimento trazido à colação é evidente, tanto que figurou no instrumento firmado a propósito proponente vendedora. (fl.09)

A circunstância de terceiros terem prestado a assessoria imobiliária à autora não assume maior relevância porque não afasta tal liame ou


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

torna essa ré estranha aos fatos sobre os quais se trava a controvérsia posta nos autos.

Presente, portanto, sua legitimidade para figurar no polo passivo do processo, rejeito a prejudicial.

No mérito assiste razão ao autor.

Isso porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, já teve ocasião de assentar como tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil a *"abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel"* (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Pouco importa, assim, a existência de termo aditivo em que a autora teria assumido tal encargo (fls. 76), tendo em vista que a estipulação é abusiva e não possui o condão de validar juridicamente os pagamentos daí oriundos.

Abusiva consequentemente a cláusula 15.1 do instrumento de fl. 31, a qual transfere a responsabilidade do pagamento de assessoria técnico imobiliária à autora.

Em consequência, o pleito merece vingar, mas a restituição não se fará em dobro porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que *"a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor"* (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, estando ausente o elemento subjetivo indispensável à sua configuração.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 4.476,29, acrescida de correção monetária, a partir de novembro de 2011, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 31 de agosto de 2018.

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