



**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**

### SENTENÇA

Processo nº: **4001408-55.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **CENTER IMOVEIS LTDA**  
 Requeridas: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**CENTER IMOVEIS LTDA** move ação em face de **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA**, dizendo que foi autorizada pelas rés a intermediar a venda de imóveis dos empreendimentos Moradas de São Carlos I e II e Terra Nova São Carlos I, cuja comissão seria de 3,5%. A maioria das vendas aconteceu no estande das rés. Por imposição das rés, promitentes vendedoras, a obrigação do valor devido à autora a título de comissão foi repassada aos promissários compradores. Vários desses compradores ajuizaram ação no JEC São Carlos em face da autora, conforme feitos nºs 3429/12, 4573/12, 180/13, 764/13 e 2004/13. Os autores daquelas demandas tiveram seus pedidos de repetição do indébito julgados procedentes e a autora teve que devolver: a) para Rodrigo Luis Mathias Brasil e Flaviane de Souza Barbosa, R\$ 3.692,99, em 30.11.2012; b) para Eliane de Fátima dos Santos, R\$ 3.289,16, em 24.06.2013; c) para Caio Henrique da Silva, R\$ 1.040,23, em 23.07.2013. Sem dúvida que as rés são as responsáveis pelo reembolso desses valores à autora, pois esta trabalhou na intermediação dos negócios imobiliários, o que gerou vantagens para ambas as rés. A autora sofreu danos morais decorrentes dessa conduta das rés, pelo que faz jus ao recebimento de indenização no valor mínimo de 30 vezes o valor da injusta devolução de valores aos compradores, condenando-se ainda as rés a lhe pagarem R\$ 8.205,01 e os consectários legais. A autora juntou inúmeros documentos.

As rés foram citadas e contestaram alegando que a autora prestou assessoria imobiliária aos seus clientes que objetivavam adquirir imóveis do empreendimento Terra Nova São Carlos I. A autora agiu no interesse de ambas as partes, visando à concretização



**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 negócio de compra e venda. Não há nada de ilícito na disposição contratual de que o pagamento desse encargo seja suportado pelo adquirente do imóvel. A autora utilizou os estandes das rés para a realização da venda dos imóveis e recebeu dos promissários compradores os valores referentes à comissão de corretagem, não tendo as rés recebido quantia alguma a esse título. Em razão disso, as rés não têm obrigação de restituir à autora os valores que esta teve que devolver aos promissários compradores. Não há que se falar em dano moral. Improcede a demanda.

Houve réplica.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do art. 330, do CPC. A prova é meramente documental e se encontra nos autos. Dilação probatória apenas protrairia o julgamento da lide e nada acrescentaria de útil ao acervo probatório.

A autora atuou como corretora na venda dos imóveis das rés em favor de Rodrigo Luiz Mathias Brasil, Flaviane de Souza Barbosa, Eliane de Fátima dos Santos e Caio Henrique da Silva. É fato notório, inclusive admitido pelas rés, que a autora utilizava os estandes destas para apresentar os produtos imobiliários à venda.

Esses estandes de venda contêm a logomarca das corrés. Estas quem contratou a autora para essas intermediações.

A autora cumpriu o resultado contratual, qual seja, sua intermediação se mostrou eficaz para a formação de cada compromisso de compra e venda dos imóveis, tanto que as partes de cada um dos principais contratos chegaram ao resultado objetivado pelas tratativas negociais. A autora sempre esteve como que representante das rés nessas intermediações. Cláusulas contratuais impressas em formulários confeccionados pelas corrés repassavam aos promissários compradores a obrigação pelo pagamento das comissões das intermediações.

A autora exibiu com a inicial os documentos comprobatórios das ações de repetição do indébito ajuizadas perante o JEC São Carlos pelos promissários compradores Rodrigo Luis Mathias Brasil e Flaviane de Souza Barbosa (feito nº 3429/12), Eliane de Fátima dos Santos (feito nº 4573/12), e Caio Henrique da Silva (feito nº 180/13). A coisa julgada material resultante desses litígios reconheceu a abusividade da cláusula contratual que imputou aos promissários compradores a responsabilidade pelo pagamento da comissão de intermediação. Por força desse entendimento, a autora teve que restituir aos referidos promissários compradores os



**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**

seguintes valores: no feito 3429/12, R\$ 3.692,99, em 30.11.2012; no feito 4573/12, R\$ 3.289,16, em 24.06.2013; no feito 180/13, R\$ 1.040,23, em 23.07.2013.

Ora, a autora executou sua obrigação contratual. As rés foram as beneficiárias dessa atuação profissional da autora. Esta fora contratada pelas rés. Não é justo que a autora amargue o prejuízo da repetição do indébito reconhecido naqueles processos. Diante desse quadro, impõe-se reconhecer que graças à atuação da autora, as corrés obtiveram o resultado previsto no contrato de mediação (art. 725, do Código Civil), daí a responsabilidade das corrés em restituírem à autora os valores que esta teve que devolver aos promissários compradores. Perverso o resultado objetivado pelas corrés. Pretendem simplesmente lavar as mãos, ignorando a atuação decisiva da autora na concretização do contrato principal de promessa de compra e venda dos imóveis. Só assim é que se restabelece o princípio do equilíbrio do contrato de corretagem.

Trata-se de mero inadimplemento contratual causado pelas corrés, que não gera danos morais. É de se perguntar: os fatos atingiram a imagem da autora perante a praça? Óbvio que não. A autora teve que suportar demanda judicial proposta pelos promissários compradores e isso se classifica como mero embaraço. Em casos semelhantes, o STJ e o TJSP têm entendimento pacífico no sentido do não reconhecimento do dano moral.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés, solidariamente, a restituírem à autora R\$ 8.022,38, com correção monetária desde a data do desembolso nos processos do JEC acima referidos, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas *pro rata*.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, intimem-se as rés para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito exequendo e custas ao Estado de 1%.

P.R.I.

São Carlos, 05 de junho de 2014.

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