



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002562-28.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **ELAINE PEREIRA SOARES**  
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ELAINE PEREIRA SOARES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, também qualificada, alegando tenha firmado com a ré contrato para aquisição de imóvel pelo preço de R\$ 77.471,16, financiar parte desse preço pela Caixa Econômica Federal, oportunidade em que percebeu que o valor cobrado a título de assessoramento não havia sido abatido do valor do imóvel, como acreditava que iria ocorrer, vindo a constatar que dito valor referia-se, na verdade, a uma comissão de corretagem pago à *Imobiliária Cardinali* em 21 de julho de 2009, na importância de de R\$ 2.809,84, conforme recibo assinado pelo corretor, cobrança essa que a autora entende abusiva e ilegal, pois quem paga a corretagem é o vendedor, que não pode repassar dita despesa ao consumidor, até porque em nenhum momento contratou dito serviço de corretagem, de modo que reclama a condenação da ré à restituição do valor cobrado, em dobro, corrigido pelo IGPM a partir do efetivo pagamento, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

A ré *Rodobens* contestou o pedido postulando em preliminar a denunciação da lide da *Imobiliária Cardinali Ltda*, arguindo ainda, em preliminar, sua ilegitimidade passiva na medida em que o valor foi recebido pela *Imobiliária Cardinali Ltda*, pugnando pela extinção da ação, com base no disposto ao artigo 267, VI do CPC; no mérito, aduziu tenha se verificado a prescrição porquanto verificado o lapso de três (03) anos do fato ainda em julho de 2012, conforme artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, prosseguindo com a alegação de que a autora pagou livremente o valor da comissão, ajustada conforme *cláusula 15.1.a*, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando não tenha sido firmada cláusula alguma para pagamento da comissão discutida, de modo que reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.

DECIDO.

A ré não é parte ilegítima para responder à presente postulação, porquanto nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se “*uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, de modo que “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

BRUNO MIRAGEM <sup>12)</sup>).

Ora, no caso em discussão é evidente que a ré contratou a *Imobiliária Cardinalli Ltda* para intermediar e promover as vendas, de modo que, configurada a cadeia de fornecedores, de aplicar-se a solidariedade legal, sendo, pois, legitimados quaisquer dos fornecedores a responder pela demanda.

Ainda em preliminar, não é caso de denunciação da lide, uma vez que a intervenção de terceiro acha-se taxativamente vedada em processos que tenham por objeto relação de consumo, nos termos do que regula o art. 88 do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a tese da prescrição tem procedência, pois ocorrido o pagamento em 21 de julho de 2009, cumpria à autora demandar a repetição desses valores até 20 de julho de 2012, de modo que tendo a presente ação sido ajuizada somente em 26 de março de 2014, evidente a transcurso do prazo em discussão.

A propósito, a jurisprudência: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Cláusulas abusivas nulas de pleno direito. Declaração de ofício. Possibilidade. Corretagem. Prescrição verificada. Inaplicável o disposto no art. 27 do CDC. Incidência do prazo de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes da jurisprudência*” (cf. Ap. nº 0005385-45.2013.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/07/2014 <sup>3)</sup>).

Mas, ainda que assim não fosse, cumpre considerar que a autora reclama ilegalidade no pagamento da comissão de corretagem, o qual, entretanto, cumpre reconhecer não esbarre em qualquer ilicitude ou abuso.

Em primeiro lugar, porque há cláusula contratual expressa, imputando à autora a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem (*vide* cláusula 15.1.a., fls. 36).

Depois, porque, explicitamente discriminada em instrumento à parte como “*comissão de venda da casa 324*” (sic.), conforme se vê do recibo de fls. 43, tal cobrança jamais poderia ser tomada como algo não explicado à autora, com o devido respeito, até porque é ela uma professora, tendo condição cultural suficiente para saber o que contratava, o que pagava e o que assinava, renove-se o máximo respeito.

A propósito do tema, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*no caso específico, mesmo ausente disposição expressa, os autores tiveram conhecimento, antes da conclusão do negócio, que assumiriam tais obrigações, e acabaram anuindo tacitamente, pelo pagamento, não podendo, agora, pretender reaver as importâncias, pois, inexistentes vícios de consentimento, e por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento absoluto da vendedora*” (cf. Ap. nº 0158360-44.2011.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/09/2012 <sup>4)</sup>).

Assim, cumpre concluir: “*A comissão de corretagem é mesmo devida, já que ocorreu a efetiva celebração do contrato de compromisso de compra e venda, sendo irrelevantes os posteriores desdobramentos do negócio entabulado*” (cf. Ap. nº 0208003-05.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/11/2012 <sup>5)</sup>).

Rejeita-se, pois, a pretensão da autora, portanto, em relação à repetição desse valor.

<sup>1</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

<sup>2</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.

<sup>3</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>5</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A ação, portanto, não estivesse prescrita seria também improcedente.

Cumprirá à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, DECLARO verificada a prescrição, com base no art. 206, §3º, IV, do Código Civil, e em consequência JULGO EXTINTA a presente ação, na forma do art. 269, IV, do Código de Processo Civil, e CONDENO a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

P. R. I.

São Carlos, 02 de setembro de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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