



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005002-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**
 Requerente: **Maykon Luis Buchivieser**
 Requerido: **Rps Engenharia Eireli**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Maikon Luís Buchivieser propôs a presente ação contra a ré PRS Engenharia Eirelli, requerendo a repetição de indébito, consistente na comissão de corretagem cobrada pela ré por ocasião da negociação, no valor de R\$ 3.000,00, caracterizando prática abusiva.

A ré, em contestação de folhas 19/27, suscita preliminar de prescrição e, no mérito, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que a aquisição do imóvel se deu por intermédio da Imobiliária Cardinalli, ocasião em que o autor firmou o contrato de compra e venda. Aduz que, em momento algum, a venda foi condicionada ao pagamento da quantia de R\$ 2.000,00 a título de comissão de corretagem.

Réplica de folhas 50/54.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

De início, afasto a preliminar de prescrição suscitada pela ré, tendo em vista que, tratando-se de repetição de indébito, o prazo prescricional a ser observado é aquele constante do artigo 205 do Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

1012789-72.2014.8.26.0309 COMPRA E VENDA – Relação de consumo – Partes que preenchem os requisitos estabelecidos pelos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. PRESCRIÇÃO – Inocorrência - **Pretensão à devolução da comissão de corretagem que mais se assemelha ao pedido de repetição de indébito – Aplicação do prazo decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil.** COMISSÃO DE CORRETAGEM - Obrigação de pagamento da comissão de quem contratou o corretor. Imóvel comercializado na "planta" – Corretores que patrocinaram interesse exclusivo da ré - Imputar o pagamento da corretagem ao consumidor no momento da contratação cerceia a liberdade de escolha, além de ser prática abusiva – Ausência do serviço de aproximação, peculiar aos contratos de corretagem. Taxa SATI – Ausência de informação acerca dos serviços a serem prestados – Venda casada – Devolução dos valores devida na forma simples, ante a ausência de má-fé – Aplicação estendida da súmula 159, do STF. Lucros cessantes configurados - Dano presumido pela indisponibilidade econômica do bem - Os imóveis constituem ativos de elevado custo, que exigem a inversão de expressivo capital, e se classificam como bens eminentemente frutíferos, gerando renda ou alugueis aos seus titulares – Indenização que deverá ser paga no equivalente a 0,5% mensal sobre o valor do contrato. Danos morais - Indenização devida pelos transtornos sofridos pelo autor em razão da mora da ré, os quais dispensam comprovação – Valor fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – Importe que não enseja enriquecimento sem causa e atende à função punitiva da indenização. Sentença anulada em parte para afastar a prescrição quanto à corretagem, julgando-se procedente a ação, nesse tocante, com fundamento no artigo 515 §§ 1º e 3º do CPC. No mais, Recurso parcialmente provido (Relator(a): Fábio Podestá; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/09/2015; Data de registro: 11/09/2015)

No mais, tratando-se de relação de consumo, de rigor a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Pretende o autor a restituição do valor pago à ré, a título de comissão de corretagem, no valor de R\$ 3.000,00.

O recibo colacionado pelo autor, no valor de R\$ 3.000,00, foi emitido e subscrito pela ré em data de 23 de abril de 2010 (**confira folhas 11**).

A ré afirma que a comissão de corretagem é devida porque houve a intermediação da Imobiliária Cardinalli (**confira folhas 24, item “12”**).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Entretanto, a ré não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove a intermediação da Imobiliária Cardinalli ou tampouco que comprove a que título se refere a cobrança da quantia de R\$ 3.000,00 mencionada no recibo de folhas 11.

Este juízo tem entendido que a comissão de corretagem é devida nos contratos de compra e venda de imóveis, desde que haja a aproximação entre o interessado na aquisição do bem e o vendedor. Essa aproximação deve ser realizada por um corretor de imóveis.

Todavia, a ré não instruiu a contestação, como já dito, com qualquer documento que comprove essa intermediação que fizesse jus à cobrança, mesmo porque o valor deveria ser pago pelo comprador diretamente ao corretor de imóveis e jamais à construtora do imóvel.

Diante do exposto, acolho o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré a restituir ao autor, de forma simples, a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devidamente atualizada a partir de seu desembolso e acrescida de juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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