



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000902-62.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **TATIANE OLIVEIRA ZANFELICI**
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos

Tatiane Oliveira Zanfelize intentou ação de obrigação de fazer c.c. com indenização por danos materiais e morais em face de Rodobens Negócios Imobiliários S.A..

Aduziu ter celebrado, em 13/05/2013, compromisso de compra e venda com a ré, comprometendo-se a pagar sinal e resíduo mediante financiamento bancário. No dia 16/05/2013, a pedido dos corretores do plantão de vendas da ré, foi feito pagamento de boleto em benefício de AL2Consultoria Imobiliária e em 20/05/2013, foi pago o sinal de R\$8.636,00.

Em 15/12/2014, após tentativas anteriores frustradas, conseguiu contato telefônico com a ré e recebeu a informação no sentido de que possuía R\$11.788,82 de débito relativo a "IGPM", que considera indevido, imputando a esse fato o não recebimento de suas chaves.

Além disso, afirma ser ilegal a cobrança da comissão de corretagem, vez que nunca procurou imobiliária ou corretora, mas sim o plantão de vendas da ré, reputando tal pagamento como "dano material".



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

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

Por fim, sustentou a ocorrência de danos morais pelo proceder da requerida.

Às fls. 147/149 foram concedidas a gratuidade e antecipação de tutela para imitir a autora na posse.

Em contestação a requerida afirmou a perda do objeto da ação, visto estar a autora já na posse do imóvel. Ainda, sustentou a sua ilegitimidade passiva. No tocante ao mérito, aduziu a regularidade do contrato celebrado.

Foi ofertada reconvenção e a reconvinte afirmou que tem o direito de receber as diferenças a título de correção, valor que intitulou de “parte B”.

Réplica à contestação às fls. 232/239.

A reconvenção foi contestada às fls. 250/253.

É o relatório.

Decido.

A ilegitimidade da contestante não vinga; a autora celebrou contrato para aquisição de imóvel e pagou inclusive valores à ré Rodobens. Assim, pertinente a análise de sua versão, visto que eventual procedência pode resvalar no cumprimento integral do contrato.

Ainda, não se esvaiu o objeto da lide, sendo a entrega das chaves apenas o consectário lógico da narrativa, motivo pelo qual não há que se falar em extinção sem análise do mérito.

Como dito pela autora contestando a reconvenção, esta peça foi apresentada por pessoa jurídica que não faz parte dos autos (Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE – Ltda), o que não se admite, motivo pelo qual não conheço do incidente. A reconvenção é medida



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

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

que somente pode ser adotada por quem seja parte no feito; como não é o caso, a extinção sem apreciação do mérito se impõe.

No tocante à entrega das chaves, em contestação a requerida trouxe a informação no sentido de que as chaves foram entregues à autora aos 13/02/2015 (fl. 159), o que não foi desmentido em réplica e, portanto, se toma como verídica.

Assim, nos termos da cláusula C.9, de fl. 203, o prazo previsto para o término da construção era 20/01/2015 e, portanto, razoável a entrega das chaves cerca de 20 dias após, o que, por evidente, não gera abalo moral indenizável.

Quanto aos valores tidos por devidos, a ré sustenta que se tratam de correção monetária “aplicada na parte B do preço do contrato”, consistindo a cobrança na correta aplicação da correção monetária sobre o saldo devedor. Sustentou que tal cobrança se deve à opção da autora em não pagar o saldo devedor à vista, devendo arcar com os custos pelo atraso.

Além disso, no item 3.7, do compromisso (fl. 23), constou expressamente que, *verbis*:

“Caso o valor financiado não seja suficiente para satisfazer a PARTE B ou o saldo devedor total deste contrato, acrescido das atualizações monetárias e encargos moratórios contratados, deverá o COMPRADOR efetuar o pagamento da diferença apurada “à vista”, até a data da emissão do contrato de financiamento pela instituição financeira, sob pena de não receber a posse da unidade autônoma e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento(...)”

Em complemento, na pág. 18, item II, constam as devidas referências à “Parte B”, inclusive na “Obs 1” é indicada a forma de seu cálculo.

Não bastando, e para espancar qualquer dúvida acerca do desconhecimento do contratado, também na “Obs 5, da mesma folha 18,



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

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

consta que “a incidência da correção monetária e juros cessarão apenas no momento em que houver o crédito total em favor da vendedora”.

Assim, e diante da falta de contestação específica da parte autora quanto aos valores, insistindo em dizer que não havia previsão para tanto no contrato, são tidos eles por corretos e legítimos, até porque não são exorbitantes diante da natureza do contrato e de seu integral valor.

Quanto aos valores relativos à corretagem, fácil verificar que a autora expressamente contratou o serviço, como se percebe pelo documento de fl. 19, “Quadro XI”, bem como do item 14, do compromisso (fl. 29).

Assim, previsto contratualmente, e com amparo legal – artigos 722 e seguintes, do CC -, devido o valor pela corretagem.

É verdade que incide sobre a avença o CDC; ocorre que tal diploma não foi criado para permitir ao consumidor o descumprimento das cláusulas contratuais que bem entender, mas sim com o intuito de exigir escorreito tratamento, algo que não se pode dizer que não houve no contrato discutido.

A parte, levada pela intenção de adquirir um imóvel, recebeu as informações pertinentes, e toda a atenção que, como se sabe, é dada ao interessado ao menos até que celebre o contrato. Em casos como o presente, existe a corretagem, que é uma atividade regulada e legítima, devendo ser remunerada.

Respeitados entendimento em contrário, o Direito Consumerista não prega o paternalismo exacerbado devendo, pois, ser preservado o *pacta sunt servanda*, diante da legalidade do contratado.

De venda casada não se pode falar.

Pouco importa em que local a autora compareceu para o negócio, até porque aqueles que pretendem comprar um imóvel normalmente


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

procuram imobiliárias e nem por isso se isentam de corretagem. Além disso, a compra e venda é um negócio e a corretagem outro, havendo previsão em lei de remuneração de quem presta o segundo. Sempre, em serviços de corretagem, há concatenação de negócios – no mínimo a corretagem e a compra e venda imobiliária -, algo que nem de longe é vedado, sendo dispensados maiores comentários.

Por fim, e não menos relevante ao correr do feito, como consta à fl. 204, no item D.1, do contrato, em agosto de 2013 a autora conseguiu comprovar, para a compra do bem, renda mensal de R\$3.797,14, bastante razoável e que leva por terra a declaração de ser “pobre na acepção jurídica do termo”, feita à fl. 139.

A isso se soma a contratação de patrono particular para discutir a questão, o que demonstra que a requerente não é pobre juridicamente a ponto de não poder custear o feito.

Assim, e já que a gratuidade deve ser reservada a quem dela efetivamente precisa, **de ofício, revogo a gratuidade deferida**, concedendo o prazo de 05 dias para que a requerente recolha as custas iniciais.

Diante do exposto, julgo improcedentes os pedidos iniciais (ficando revogada a liminar outrora deferida) e não conheço da reconvenção, esta nos moldes do art. 267, VI, do CPC.

Custas e despesas processuais pela requerente, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa (já considerado o deslinde da reconvenção, para a eleição do patamar).

Anote-se a revogação da JG.

PRIC



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

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

São Carlos, 27 de junho de 2015.

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