

**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: **1005267-62.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Janaina Rodrigues Dias**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

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

A autora Janaína Rodrigues Dias propôs a presente ação contra as rés Rodobens Negócios Imobiliários SA, Sistema Fácil Incorporação Imobiliária São Carlos II SPE Ltda. e Capadócia Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo a condenação destas na restituição dos valores pagos a títulos de corretagem e assessoramento.

As corrés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários SA, em contestação de folhas 129/146, suscitam preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requerem a improcedência do pedido, porque legal a cobrança da comissão de corretagem, havendo expressa previsão contratual (capítulo 15.1 "a"), devendo ser observado o princípio da boa-fé objetiva, não havendo falar-se em venda casada ou abusividade na contratação, nem tampouco em existência de erro, dolo, coação ou fraude. Sustenta que a comissão de corretagem foi paga à imobiliária que intermediou o negócio, conforme contrato de folhas 28/30.

A corré Capadócia Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi citada às folhas 127, todavia não ofereceu resposta (folhas 168), tornando-se revel.

Réplica de folhas 172/186.

Relatei. Decido.



**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**

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória.

A produção da prova oral é impertinente, porque a questão é contratual, devendo ser resolvida com base nos documentos juntados. Nesse particular, lembro que a produção da prova documental já foi realizada pelas partes, nos termos do artigo 396 do Código de Processo Civil.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, porque as corrés participaram da venda e construção do imóvel, conforme documentos de folhas 31/40.

No mérito, a ação é improcedente.

A cobrança de comissão de corretagem foi expressamente prevista no contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária (**confira folhas 28/30**).

Ao lançar sua assinatura no contrato, a autora concordou com o pagamento.

A transferência do encargo ao comprador é permitida por lei, não se podendo negar que foi observado o direito de informação clara aos consumidores (art. 6º, III, do CDC), que sabia a natureza do pagamento e não pode alegar desconhecimento a respeito. Tanto é verdade que assinou o contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária (**confira folhas 28/30**).

A esse respeito, o artigo 724 do Código Civil estabelece que a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.



**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**

Penso que, se a compradora teve ciência do valor total do negócio e com ele concordou, não se pode reputar ilegal o pagamento da comissão devida, a título de corretagem.

O fato constitui indicador seguro de que a autora estava consciente da regularidade da contratação, inclusive, dos pagamentos efetuados a título de intermediação.

Dessa maneira, não há que se falar em venda casada e em abusividade na cobrança, que está dentro dos percentuais aceitos para a intermediação.

**Nesse sentido:**

**1005258-76.2014.8.26.0068** Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Grava Brazil

Comarca: Barueri

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 28/01/2015

Data de registro: 05/02/2015

**Ementa:** “Ação indenizatória - Compra e venda de imóvel - Pretensão de devolução dos valores pagos a título de taxa de intermediação (corretagem e SATI) - Procedência em parte - Inconformismo da ré - Acolhimento - Verbas previstas em contrato e objeto de recibos discriminados - Contratação celebrada há mais de dois anos - Sentença reformada - Recurso provido.”

Logo, não há ilicitude a ser reparada. Não houve vício da vontade. Nem cooptação indevida desta.

Por tais motivos, a causa de pedir não procede.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono das contestantes, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e



**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**

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.

P.R.I.C.

São Carlos, 24 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**