



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

SENTENÇA

Processo nº: **0017182-33.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **João Paulo Rodrigues Fargoni**
 Requerido: **Rodobens Negocios Imobiliarios e outro**

Proc. 1969/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

JOÃO PAULO RODRIGUES FARGONI, já qualificada nos autos, moveu ação de restituição de valores c.c. repetição de indébito, contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e CARDINALLI IMOVEIS, também já qualificadas, alegando, em síntese, que:

a) celebrou com a co-ré RODOBENS, contrato de promessa de compra, tendo por objeto, uma casa localizada no condomínio Terra Nova São Carlos – Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos I.

O preço ajustado foi de R\$ 77.471,00.

b) como pretendia financiar o preço do imóvel na Caixa Econômica Federal, foi informado que precisaria pagar à imobiliária co-ré, a quantia de R\$ 2.809,84, a título de comissão de corretagem, denominada na ocasião, de assessoramento.

Alegando que tal cobrança foi abusiva, protestou a autora pela procedência da ação, a fim de que as rés sejam condenadas solidariamente a lhe restituir em dobro a quantia de R\$ 2.809,84, exigida indevidamente.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 14/38).

Regularmente citadas, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO



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

CARLOS I – SPE LTDA., contestaram (fls. 119/145), alegando que:

a) não têm legitimidade para responder pelo pedido concernente à repetição da quantia paga à imobiliária que intermediou o negócio.

b) a cobrança da corretagem não foi ilegal.

Destarte, nada tem a restituir.

Alegando no mais, que a autora não sofreu lesões materiais, protestou, por fim, a ré, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 157/182).

Réplica à contestação, a fls. 188/195.

IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA., contestou a fls. 45/62, requerendo e alegando:

a) que o direito de ação do autor está prescrito.

b) que o preço do imóvel foi de R\$ 80.281,00 e não R\$ 77.471,00, como alegado na inicial.

A decisão de pagar diretamente a comissão à imobiliária decorreu de acordo entre as partes.

c) no mais, bateu-se pela legitimidade da cobrança da comissão.

Réplica à contestação, a fls. 102/109.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Pelo que se tem da inicial, o autor busca a restituição em dobro de quantia de R\$ 2.809,84 (fls. 16) paga, a título de comissão, à Imobiliária Cardinalli, empresa que intermediou o negócio jurídico celebrado entre o suplicante e Sistema Fácil,



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

que, como se vê a fls. 119/145, também contestou a ação, juntamente com Rodobens.

Pois bem.

Dúvida não há, como se vê a fls. 157/181, que o autor contratou com SISTEMA FÁCIL e não com Imobiliária Cardinali, que, segundo documento inserido a fls. 16, limitou-se a intermediar o negócio havido entre o suplicante e a co-ré SISTEMA FÁCIL.

Tampouco contratou o autor com RODOBENS, contra quem em verdade foi proposta esta ação.

De fato, não mencionou o autor na inicial, a empresa Sistema Fácil. Esta, porém, contestou a ação.

Logo, tendo Sistema Fácil admitido ter contratado com o autor e, ainda, pertencer ao mesmo grupo que a empresa Rodobens, a incursão no mérito é de rigor.

De fato, considerando o princípio da instrumentalidade das formas e, ainda, que o processo deve ser visto, tal como ensina Cândido Rangel Dinamarco, como instrumento ético e não meramente técnico de solução de conflito de interesses, razão não existe para que se obrigue o autor a ajuizar nova ação.

No contrato celebrado entre o autor e SISTEMA FÁCIL, inserido a fls. 157/181, não há menção expressa à assunção da obrigação de pagamento da comissão de corretagem pelo comprador.

E nem poderia, pois, tal obrigação é da vendedora, in casu, Sistema Fácil.

Iterativa jurisprudência vem se manifestando no sentido que o intermediário que aproxima as partes ensejando a realização do negócio pretendido pelo comitente, tem direito à comissão respectiva.

Obrigado, porém pelo pagamento de tal comissão, é o contratante, vale dizer, o proprietário do imóvel. O comprador não firma, com o intermediário, contrato algum.

Realmente, conforme observado em julgado publicado em JTJ - 148/41, "inexiste vinculação contratual entre o corretor e o comprador. Limitou-se, a intermediária, a apresentar a proposta feita pelo interessado, sem que este se obrigasse a



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

pagar pelo serviço de intermediação que ficara a cargo do proprietário-vendedor."

Isto posto, forçoso convir que Imobiliária Cardinalli, não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

De fato, como demonstrado a sociedade o autor com ela não contratou.

Tampouco tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, pois o autor não contratou com tal empresa.

Aliás, caso Sistema Fácil não tivesse contestado a ação como fez, o decreto de carência de ação seria de rigor, pois, o suplicante não contratou com quaisquer das empresas contra quem propôs esta ação.

Relativamente a SISTEMA FÁCIL, forçoso convir que o autor assumiu responsabilidade dela, ao pagar à imobiliária corretora, a quantia de R\$ 2.809,84 (fls. 16).

Destarte, a procedência da ação para que SISTEMA FÁCIL seja condenada a restituir ao suplicante tal importância, ex vi do que dispõe o art. 51, inc. IV e parágrafo 1º, inc. III, do CDC, é de rigor.

Realmente, incontroverso que o pagamento da comissão à corretora, colocou o consumidor (autor) em desvantagem exagerada perante SISTEMA FÁCIL, que, repita-se, colocou-se na posição de ré, ao contestar esta ação.

Com efeito, tal postura se mostra por demais onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato.

Tal importância deve ser restituída em dobro ao autor, ex vi do que dispõe o art. 42, do CDC, normativo aplicável à relação comercial havida entre as partes.

Com efeito, dispõe o art. 42, parág. único, do CDC, que o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso.

Comentando tal dispositivo legal, Theotonio Negrão (Código Civil e Legislação Civil em Vigor – 22ª. ed. - pg. 498), observa que sua leitura deve ser a seguinte: "O consumidor que tiver pago quantia indevida", etc..., porque só pode repetir o



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

indébito quem pagou, e não quem foi cobrado indevidamente...”.

Ora, o autor pagou, como demonstrado a sociedade, indevidamente, à corretora, a quantia de R\$ 2.809,84, a qual era de responsabilidade da requerida, Sistema Fácil.

Destarte, a procedência do pedido de restituição em dobro, da quantia de R\$ 2.809,84, que perfaz o total de R\$ 5.619,68, ex vi do que dispõe o art. 42, parág. único, do CDC, é de rigor.

Tal decisão se afigura consentânea ao que dispõe o art. 4º., inc. III, do CDC, que recomenda a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Julgo o autor carecedor da ação em relação a IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA. e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, e extingo o feito em relação a elas, sem julgamento do mérito, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

Condene o autor ao pagamento das custas expendidas por IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA. e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atribuído à causa.

Como o autor é beneficiário da Justiça Gratuita, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúna condições para pagamento.

Julgo procedente a ação em relação a SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA., para condená-la a restituir ao autor, com fundamento no art. 42, parág. único, do CDC, em dobro, a quantia de R\$ 2.809,84 (o que perfaz o total de R\$ 5.619,68), paga indevidamente pelo suplicante a título de comissão a IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA., devidamente corrigida a partir da data do ajuizamento da ação e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

Condene a requerida ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da condenação.

Proceda o cartório as anotações necessárias e comunique o



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

Distribuidor a inclusão no polo passivo desta, da empresa SISTEMA FÁCIL IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I -SPE LTDA., que contestou a ação, como se vê a fl. 119/145.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 18 de fevereiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO