

**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: **1003081-66.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Jean Marcos Lopes Rodrigues**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

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

O autor Jean Marcos Lopes Rodrigues propôs a presente ação contra as rés Rodobens Negócios Imobiliários, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV- Spe Ltda, e Imobiliária Cardinali S/S Ltda requerendo a condenação das rés à devolução do valor pago a título de corretagem, na importância de R\$ 2.550,45.

A ré Imobiliária Cardinali Ltda., em contestação de folhas 70/84, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e de prescrição. No mérito, aduz: a) a responsabilidade do comprador pelo pagamento, devidamente especificado no contrato; b) que não há falar-se em venda casada ou imposição de serviço; c) a legalidade do pagamento da comissão de corretagem e d) que não há falar-se em restituição de valores pagos, sob pena de enriquecimento sem causa por parte do autor. Requer ao final, seja a ação julgada totalmente improcedente.

As rés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE LTDA. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A, em contestação de folhas 87/108, sustenta preliminar de prescrição e de ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que a comissão de corretagem é lícita e devida à imobiliária que intermediou a venda. Alega ausência de boa-fé objetiva da parte autora e que inexistiu venda casada ou abusividade da contratação. Requer, que a ação seja julgada totalmente improcedente.

Réplica de folhas 141/165.

Relatei. Decido.

Passo ao julgado antecipado da lide porque trata-se de matéria unicamente de direito, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, sendo impertinente a dilação probatória, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (Artigo 396 do Código de Processo Civil).

Afasto a preliminar de prescrição, porque o prazo prescricional a ser considerado é aquele previsto no artigo 205 do Código Civil, ou seja, de 10 anos.


**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:**

Apelo da ré que não merece acolhida – Rejeição da tese de ilegitimidade passiva no tocante ao pedido de restituição da Sati e da corretagem – **Não ocorrência de prescrição, aplicando-se regra do art. 205 do CC** – Excesso de chuvas e "boom imobiliário" que não se prestam a justificar a mora, tratando-se de eventos previsíveis e que decorrem da atividade desenvolvida – Possibilidade de aplicação da multa moratória em benefício do consumidor – Ilegalidade da cobrança da taxa Sati – Ocorrência de venda casada, o que contraria o CDC - **Comissão de corretagem que é devida, ante o serviço prestado** – Provimento, em parte. Apelo da autora – Legalidade da cláusula da tolerância com a definição do momento em que deveria ter ocorrido a entrega do empreendimento – Restituição da taxa Sati que deve se dar de modo simples, pois não caracterizada a má-fé da vendedora – Não provimento (Relator(a): Enio Zuliani; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/07/2015; Data de registro: 22/07/2015)

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas corrés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda e Rodobens Negócios Imobiliários SA, tendo em vista que, segundo o autor, por ocasião da negociação, havia propaganda da corré Rodobens no estande, enquanto que o contrato foi firmado entre o autor e a corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda. (**confira folhas 23/48**).

Afasto, ainda, a preliminar de ilegitimidade passiva da corré Cardinali, tendo em vista que foi a recebedora da comissão de corretagem (**confira folhas 49**).

Rejeito, outrossim, o pedido formulado às folhas 131/136 sob o nome “impugnação aos benefícios da justiça gratuita”, formulado pelas corrés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda e Rodobens Negócios Imobiliários SA, porque não instruíram a “impugnação” com qualquer documento que faça desmerecer os benefícios da justiça gratuita deferidos ao autor.



**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**

O fato de ter contratado advogado particular para patrocinar seus interesses, bem como a aquisição de um imóvel em condomínio fechado não trazem presunção da hipossuficiência. Ademais, o “imóvel em condomínio fechado” trata-se de um imóvel de 40,91 m2, em um condomínio composto por 596 unidades (**confira folhas 25**).

**Nesse sentido:**

**0001616-41.2013.8.26.0006** Apelação / Direito de Vizinhança

Relator(a): Berenice Marcondes Cesar

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/08/2014

Data de registro: 19/08/2014

**Ementa:** “IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. Revogação do benefício. Impossibilidade. Impugnante que descumpriu o ônus de prova que lhe cabia. Por se tratar de presunção “juris tantum”, todavia, o benefício da assistência judiciária gratuita pode ser revogado a qualquer tempo e em qualquer fase do processo, desde que comprovada a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos essenciais à sua concessão. Benefício mantido. Reforma da r. sentença. RECURSO DO IMPUGNADO PROVIDO.”

Advirto às referidas corrés que a impugnação aos benefícios da justiça gratuita deve ser cadastrada junto ao sistema do Tribunal de Justiça como incidente processual e não por simples petição nos autos.

No mérito, a ação é improcedente.

A cobrança de comissão de corretagem é devida porque a corré Imobiliária Cardinali atuou na aproximação das partes, tendo emitido o recibo colacionado às folhas 49.

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 sabiam a natureza do pagamento e não podem alegar desconhecimento 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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

respeito.

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.

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

O fato constitui indicador seguro de que o autor 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.



**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**

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 o autor 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.

P.R.I.C.

São Carlos, 06 de agosto de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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