

**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: **1004444-88.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Lucileide Cecília Rodrigues**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda e outro**

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

A autora Lucileide Cecília Rodrigues propôs a presente ação contra as rés Sistema Fácil Incorporadora imobiliária São Carlos I SPE LTDA. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A, pedindo que seja declarada sua solidariedade passiva, bem como a abusividade e ilegalidade dos valores que foram cobrados da autora a título de intermediação/corretagem, com o consequente reconhecimento da “venda casada” prevista no artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor. Ao final, requer a condenação das rés na devolução dos referidos valores e a designação de audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento.

Em contestação de folhas 56/78, as rés suscitam, preliminarmente, a prescrição da pretensão da restituição de valores pagos pela autora, com base no artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV, do Código Civil, que prevê a prescrição trienal e a ilegitimidade passiva com relação à primeira requerida, Rodobens, alegando que não houve sua participação na relação jurídica em questão.

No mérito, declaram que durante as negociações de compra do imóvel a autora foi atendida por um corretor de imóveis que lhe informou sua condição de corretor, bem como de que se a negociação fosse concluída, ensejaria o pagamento da comissão de corretagem, haja vista, inclusive, a existência de cláusula contratual nesse sentido. Afirma, também, que o pagamento da comissão em questão foi realizado de forma diferenciada do pagamento das parcelas do compromisso de compra e venda, diretamente à empresa incorporadora, a través de boletos bancários específicos.

Insurgem-se contra a alegação da autora de “venda casada” ou abusividade da contratação, afirmando que a incorporadora não está obrigada a manter estrutura para venda e divulgação do empreendimento, assim como o fabricante do produto

1004444-88.2015.8.26.0566 - lauda 1



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

industrializado não está obrigado a vendê-lo diretamente ao consumidor. Que os serviços prestados por terceiro abrangem o empreendimento comercializado, integrando o preço total e final do produto. Por fim, afirmam que não existe nenhuma irregularidade na cobrança da comissão de corretagem, vez que regulamentada por lei, exercida por corretor imobiliário habilitado e pactuada livremente entre as partes contratantes. Protestam pelo indeferimento da inversão do ônus da prova. Ao final, requerem seja julgada improcedente a presente ação.

Réplica de folhas 103/113.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a prova oral, tratando-se de matéria exclusivamente de direito. (artigo 330, I, do Código de Processo Civil), orientando-me pela jurisprudência.

De início, em se tratando de relação de consumo, de rigor a inversão do ônus da prova, conforme o artigo 6º., inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Afasto a preliminar de prescrição suscitada pelos réus porque o prazo prescricional a ser aplicado ao caso concreto em questão é o decenal, previsto no artigo 205 do Código de Processo Civil.

Afasto, também, a preliminar de ilegitimidade passiva da corré Rodobens Negócios Imobiliários S.A., porque a responsabilidade das rés perante o consumidor pelos serviços prestados pelas empresas encarregadas de construir e comercializar suas unidades autônomas é solidária, mesmo porque a Rodobens faz parte do mesmo grupo econômico da corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária.

Nesse sentido:


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

0007285-31.2013.8.26.0344 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO DE CHAVES. COBRANÇA INDEVIDA. TAXA DE OBRAS. TAXA DE CONDOMÍNIO. Legitimidade Passiva. As empresas Rodobens Negócio Imobiliários S/A e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Marília II SEP Ltda, fazem parte do mesmo grupo econômico, bem como possuem a mesma sede, e vieram aos autos assistidas pelo mesmo advogado, razão pela qual se aplica, ao caso em espécie, a Teoria da Aparência, que tem como objetivo a preservação da boa-fé nas relações negociais. Ademais, note-se que as correspondências foram enviadas ao apelante pela ré Rodobens Negócios Imobiliários S/A, de forma que não há como afastar a sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Taxa de obra. O autor comprovou o pagamento da "taxa de obra" referente ao período de 06.12 a 12.2012, de modo que a cobrança realizada pela ré e, consequente retenção de chaves se deu de forma ilícita e não em exercício regular de direito. Taxa condominial. A responsabilidade pela manutenção do condomínio pressupõe a disponibilização do imóvel ao seu titular, razão pela qual as taxas devem ser adimplidas pela vendedora até a efetiva transferência do domínio do bem ao comprador. Valor devido apenas após a entrega das chaves. Sentença mantida. Recurso não provido (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: Marília; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/04/2015; Data de registro: 30/04/2015)

No mérito, procede a causa de pedir. Explico.

Os autos encontram-se devidamente instruídos com o contrato de venda e compra celebrado entre a autora e as rés, comprovando a existência do negócio jurídico do qual decorre o pagamento da comissão de corretagem cuja legalidade se discute nestes autos (**confira folhas 23/48**).

Não obstante isso, a autora também instruiu os autos com o recibo de pagamento no valor de R\$ 2.584,18, a título de “intermediação de venda da unidade nº. 341” (**confira folhas 49**), emitido pela corré Rodobens.

Todavia, a corré Rodobens faz parte do mesmo grupo econômico da corré Sistema Fácil Incorporadora, sendo indevida a cobrança de comissão de corretagem nesse caso, constituindo-se venda casada.

Nesse sentido:


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

0007285-31.2013.8.26.0344 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO DE CHAVES. COBRANÇA INDEVIDA. TAXA DE OBRAS. TAXA DE CONDOMÍNIO. Legitimidade Passiva. As empresas Rodobens Negócio Imobiliários S/A e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Marília II SEP Ltda, fazem parte do mesmo grupo econômico, bem como possuem a mesma sede, e vieram aos autos assistidas pelo mesmo advogado, razão pela qual se aplica, ao caso em espécie, a Teoria da Aparência, que tem como objetivo a preservação da boa-fé nas relações negociais. Ademais, note-se que as correspondências foram enviadas ao apelante pela ré Rodobens Negócios Imobiliários S/A, de forma que não há como afastar a sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Taxa de obra. O autor comprovou o pagamento da "taxa de obra" referente ao período de 06.12 a 12.2012, de modo que a cobrança realizada pela ré e, consequente retenção de chaves se deu de forma ilícita e não em exercício regular de direito. Taxa condominial. A responsabilidade pela manutenção do condomínio pressupõe a disponibilização do imóvel ao seu titular, razão pela qual as taxas devem ser adimplidas pela vendedora até a efetiva transferência do domínio do bem ao comprador. Valor devido apenas após a entrega das chaves. Sentença mantida. Recurso não provido (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: Marília; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/04/2015; Data de registro: 30/04/2015)

Este magistrado tem entendido ser devida a cobrança de comissão de corretagem quando comprovada a aproximação entre o vendedor e o comprador, principalmente quando se tratar de corretor ou imobiliária que não está atrelada ao mesmo grupo econômico da incorporadora, o que não é o caso dos autos.

Dessa maneira, devida é a devolução do valor cobrado da autora a título de comissão de corretagem, não havendo que se falar em restituição em dobro, haja vista a inexistência de má-fé, mas tão somente a devolução simples, no importe de R\$ 3.524,25.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar as rés, solidariamente, a restituírem à autora a quantia de R\$ 3.524,25, atualizada monetariamente desde a data da planilha de folhas 18 e juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno as rés, solidariamente, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, atualizados a partir da data de hoje e incidência de juros de mora a partir do trânsito em jugado, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos

**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**

Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Deve ser considerado 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 outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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