



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006569-29.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Repetição de indébito**
 Requerente: **Fernanda Cristina Nogueira**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

De início reconheço a ilegitimidade passiva ad causam da ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**

A autora como destacado almeja à restituição de importância paga a título de comissão que visava à compra de imóvel.

O documento de fl. 91 denota que essa quantia foi paga à ré **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, tendo ela desde o início da negociação figurado como destinatária da quantia.

Em consequência, a relação jurídica quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e somente essa ré, de outro, pois foi ela quem percebeu a comissão da venda.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne apenas a ela.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

A outra ré quanto ao tema não estabeleceu liame com a autora e nada recebeu a esse título, não podendo dessa maneira ser chamada à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto à ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**

Com efeito, é certo que a autora almeja à restituição de importância paga a elas em virtude da compra de imóvel, do qual almeja a devolução por entende-las indevidas.

A documentação amealhada aos autos confirmam o pagamento de determinada quantias às rés.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução de tal quantia concerne apenas as elas, conferindo-lhe legitimidade para responder à demanda.

No mérito, a autora alegou ter celebrado com as rés contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Acrescentou que foi paga ainda a importância de R\$ 1.380,00 a título de corretagem.

Almeja à devolução desses montantes, assinalando que ele não constituiria parte do pagamento do imóvel.

Fixei entendimento no sentido de que não se pode atribuir a obrigação de pagar determinados valores, cobrados a título de corretagem e intermediação imobiliária àquele que deseja adquirir o imóvel em certas condições, como a posta nos autos.

Em boa parte delas, o pagamento da corretagem era feito à imobiliária que com exclusividade atuava na venda dos imóveis de determinado empreendimento, ficando configurado de maneira clara o abuso da obrigação imposta ao comprador.

Todavia, com efeito, os valores indicados na inicial e cuja restituição a autora pretende, são na verdade partes integrantes do valor do imóvel que adquiriu e estão previstos nas cláusulas contratuais que especificam, entre outras coisas, suas importâncias, as datas de pagamento e os fatores de reajustes a elas inerentes.

Não se tratam, pois, valores cobrados além daqueles que foram efetivamente contratados, mas sim de parcela relacionada a uma parte do valor total do imóvel, que por falta de recursos para pagamento à vista, foi diluído em prestação mensal, intermediárias e complementares de modo a permitir a realização da compra pela autora.

No mais, não cuidou a autora de trazer aos autos qualquer outra prova que ao menos conferisse verossimilhança às suas alegações, ou que comprovassem que o pagamento se destinou ao pagamento da corretagem.

A conjugação desses elementos, aliada à

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à convicção de que as rés não perpetuaram qualquer ato ilícito.

É o que basta à rejeição à pretensão deduzida

Isto posto:

a) Julgo Extinto o processo sem julgamento de mérito, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, relativamente à ré **EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.**

b) No mérito, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 08 de setembro de 2015.

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