

**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: **1002780-22.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Vitor da Silva Nascimento**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

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

O autor Vitor da Silva Nascimento propôs a presente ação contra os rés Rodobens Negócios Imobiliários S/A, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III e Evendas Negócios 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 III SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários SA, em contestação de folhas 104/125, suscitam preliminares de prescrição e 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 27.

A corré Evenda Vendas de Imóveis Ltda., em contestação de folhas 146/159, suscita preliminares de prescrição e de inépcia da inicial. No mérito, requer a improcedência do pedido porque não há qualquer ilegalidade na cobrança de comissão de corretagem, tendo as partes celebrado contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária, conforme folhas 27.

Réplica de folhas 171/186.



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

Relatei. Decido.

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

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, porque as corrés participaram da venda e construção do imóvel, conforme documentos de folhas 27/29.

Afasto, finalmente, a preliminar de inépcia da inicial por ausência de documentos, tendo em vista que o autor instruiu a inicial com o contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária (**confira folhas 27**).

No mérito, a ação é improcedente.



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

A cobrança de comissão de corretagem foi expressamente prevista no contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária (**confira folhas 27**).

Ao lançar sua assinatura no contrato, o autor 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 ao consumidor (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 27**).

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 concordou, 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



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

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 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, 23 de julho de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares.**

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