



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 nº: **0015330-37.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Adilson Francisco de Almeida**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iv Spe Ltda 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,

DE C I D O.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelas rés não prospera.

Com efeito, é certo que o autor almeja à restituição de importâncias pagas a elas em virtude da compra de imóvel, dos quais almeja a devolução por entende-las indevidas.

A documentação amealhada aos autos confirmam os pagamentos de determinadas quantias às rés.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução de tais quantias concerne apenas a elas, conferindo-lhes legitimidade para responder à demanda.

No mérito, 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.

Este, porém, não é o caso tipificado por essa situação, ou seja, não se trata de pedido de devolução de valores pagos a título de corretagem, conforme entenderam as rés em sua contestação.

O pedido inicial está circunscrito à devolução de



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

determinados valores, discriminados no contrato de compra e venda como parcelas intermediárias e imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, não mencionando em momento algum possível pedido de devolução por pagamento efetuado na modalidade de corretagem.

Pelo que se extrai dos autos, sustenta o autor, ainda que em pedido confuso, a ilegalidade da cobrança dos valores apontados na inicial, alegando abusividade contratual com a inserção de impostos, taxas e juros extorsivos no instrumento de compra e venda firmado entre as partes, ao mesmo tempo em que fundamenta suas razões na prática ilegal da cobrança das Taxas de Abertura de Crédito (TAC) e Taxa de Emissão de Boletos (TEB), comumente encontradas em contratos de financiamento de veículos.

Nesse aspecto, o seu pedido não prospera.

Com efeito, os valores indicados na inicial e cuja restituição o autor 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 parcelas relacionadas a uma parte do valor total do imóvel, que por falta de recursos para pagamento à vista, foi diluído em prestações mensais, intermediárias e complementares de modo a permitir a realização da compra pelo autor.

Também em relação à cobrança do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos (ITBI – fl. 17), não merece procedência o pedido do autor.

Como se sabe, em praticamente toda a legislação de que se tem conhecimento, a responsabilidade pelo adimplemento desse tributo é determinada ao adquirente do bem e é sempre calculado sobre o valor da transação, muitas vezes se adotando como parâmetro o valor venal do imóvel.

É incumbência do comprador o seu pagamento.

No mais, não cuidou o autor de trazer aos autos qualquer outra prova que ao menos conferisse verossimilhança às suas alegações, ou que comprovassem o enriquecimento indevido das rés pelas cobranças dos valores questionados, conforme lhe tocava nos termos do artigo 333, I, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 21 de fevereiro de 2014.

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