



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003108-49.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Célia Maria Balbino da Silva**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos

Célia Maria Balbino da Silva moveu ação de repetição de indébito em face de Rodobens Negócios Imobiliários SA e Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos e AL2 Consultoria Imobiliária alegando ter comparecido em um estande para a compra de um imóvel, o que terminou concretizado.

Ocorre que, "sem ter muitas explicações sobre o que seria o 'assessoramento/corretagem'", acabou entregando o valor de R\$4.554,00 a funcionários da Rodobens e da Incorporadora, imaginando que seria um adiantamento do valor financiado, vindo a saber, depois, que isso não ocorreu.

Afirmou que a cobrança foi ilegal pois nunca contratou os serviços da AL2 Consultoria, comparecendo diretamente ao estande das outras corrés.

Em contestação, como preliminar, se alegou a ilegitimidade de Rodobens Negócios Imobiliários SA e também da incorporadora. No mérito, sustentaram a legalidade da cobrança.

Réplica às fls. 189/197.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Decido.

A ilegitimidade não vinga; a autora celebrou contrato para aquisição de imóvel e aduz que tudo foi feito em estande de duas das requeridas. Assim, pertinente a análise de sua versão contra todas as rés, visto que eventual procedência pode resvalar no cumprimento integral do contrato, o que exige participação de todos os envolvidos.

No tocante ao mérito, fácil verificar que a autora expressamente contratou o serviço de “Corretagem e Assessoria Imobiliária”, como se percebe pelo documento de fl. 28, no qual, de forma clara e em letras grandes, constou que o percentual referente à corretagem seria de 4%, em valor correspondente a R\$4.554,00.

Aliás, tanto a autora estava ciente disso, que não obstante o financiamento, o pagamento da corretagem se daria por meio de cinco cheques, o que evidencia que a obrigação foi assumida em separado e voluntariamente.

Além disso, também consta a obrigação de forma expressa no item 14, do “Compromisso de Compra e Venda” (fl. 47) – e não no item 15.1, como dito pelas contestantes à fl. 152.

Assim, previsto contratualmente, e com amparo legal – artigos 722 e seguintes, do CC, devido o valor pela corretagem.

É verdade que incide sobre a avença o CDC; ocorre que tal diploma não foi criado para permitir ao consumidor o descumprimento das cláusulas contratuais que bem entender, mas sim com o intuito de exigir correto tratamento, algo que não se pode dizer que não houve no contrato discutido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A parte, levada pela intenção de adquirir um imóvel, recebeu as informações pertinentes, e toda a atenção que, como se sabe, é dada ao interessado ao menos até que celebre o contrato. Em casos como o presente, existe a corretagem, que é uma atividade regulada e legítima, devendo ser remunerada.

Respeitados entendimento em contrário, o Direito Consumerista não prega o paternalismo exacerbado devendo, pois, ser preservado o *pacta sunt servanda*, diante da legalidade do contratado.

Por fim, de venda casada não se pode falar.

Pouco importa em que local a autora compareceu para o negócio, até porque aqueles que pretendem comprar um imóvel normalmente procuram imobiliárias e nem por isso se isentam de corretagem. Além disso, a compra e venda é um negócio e a corretagem outro, havendo previsão em lei de remuneração de quem presta o segundo. Sempre, em serviços de corretagem, há concatenação de negócios – no mínimo a corretagem e a compra e venda imobiliária -, algo que nem de longe é vedado, sendo dispensados maiores comentários.

Diante do exposto, julgo improcedente o pedido inicial.

Custas e despesas processuais pela requerente, além de honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da causa, atualizado.

Verifico que o negócio celebrado não foi pequeno (financiamento de mais de R\$100.000,00), tendo a autora assinado cheque de R\$2.500,00 logo quando da celebração do negócio (fl. 28). Assim, e dado o valor da causa, que não é tão alto, muito bem a requerente pode suportar os valores de custas, despesas processuais e honorários.

Ainda, a contratação de patrono particular para discutir a questão demonstra, somado esse fato aos demais narrados, que a requerente não é pobre juridicamente a ponto de não poder custear o feito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Portanto, de ofício, revogo a gratuidade deferida,
anotando-se.

Fica prejudicado o feito dependente
(0005178-56.2015.8.26.0566).

PRIC

São Carlos, 26 de junho de 2015.

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