



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em **04/12/2013**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu,

, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0010167-76.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Leislei Cristiane Rossi Ferreira**
 Requeridos: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda; Center Imóveis; Rodobens Negócios Imobiliários**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Leislei Cristiane Rossi Ferreira move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda., Center Imóveis Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários**, alegando ter adquirido das rés Sistema Fácil e Rodobens a unidade n. 563 do Condomínio moradas São Carlos II, tendo a ré Center Imóveis sido contratada pelas promitentes vendedoras para intermediar esse negócio. O valor da comissão de corretagem foi pago, injustamente, pela autora, já que não contratou essa ré para esse serviço. Cobraram também injustamente da autora R\$ 647,85 a título de taxas contratuais e documentais, mais jamais os réus elucidaram a causa para a exigência desses valores. Abusivos esses recebimentos pecuniários dos réus, destituídos de causa contratual ou legal, impondo-lhes a repetição do indébito, em dobro, no montante de R\$ 7.467,66, além de indenização por danos morais já que a autora foi enganada pelas rés, fato que atingiu a sua dignidade, pedindo assim indenização de R\$ 10.000,00, além dos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 08/14.

Debalde a tentativa de conciliação (fl. 21). As rés foram citadas. A Center Imóveis Ltda. contestou às fls. 26/43 dizendo que o negócio foi celebrado diretamente em seu escritório. A Center Imóveis só usou o estande das demais rés a partir de 1.6.2012. O cheque apontado a fl. 12 não foi pago à contestante. Não existe recibo do pagamento do valor mencionado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

em favor da contestante. Não ocorreu dano moral algum. Improcede a demanda. Documentos às fls. 44/66.

As demais rés contestaram às fls. 68/109 dizendo que são partes ilegítimas para responderem pela demanda, pois nada receberam da autora, pagamento que se deu em favor da ré Center Imóveis Ltda., que intermediou a negociação. No mérito, a Center Imóveis quem aproximou as partes contratantes e por isso fez jus ao recebimento da comissão de corretagem no importe de R\$ 3.085,98. Inexistiu a alegada venda cassada. Não ocorreu dano moral algum. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 145/148 e 150/179. A fl. 189 as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A autora adquiriu das corrés Sistema Fácil e Rodobens a unidade autônoma identificada como casa n. 563, localizada na 4ª etapa do empreendimento Condomínio “Moradas São Carlos II”, conforme item 02 de fl. 151.

Incontroverso que a corré Center Imóveis Ltda. intermediou esse negócio, mas fora contratada pelas demais corrés. O instrumento de fl. 45/57, firmado em 1.6.2012, apenas materializou entre as corrés o que já vinha acontecendo, ou seja, a Center Imóveis atua como corretora no interesse exclusivo das demais corrés.

A autora jamais contratou a Center Imóveis Ltda. como sua corretora nessa negociação. O fato alegado por essa ré de que o negócio aconteceu em seu próprio escritório não afasta a certeza de que essa ré fora efetivamente contratada pelas demais para atender as vendas das múltiplas unidades do seu empreendimento condominial.

A ação foi corretamente dirigida contra as corrés, pois a autora entende presente a corresponsabilidade de todas pela devolução dos valores recebidos não só a título de comissão, como também pelos supostos serviços contratuais e documentais mencionados a fl. 03.

Existe, em tese, solidariedade passiva das corrés em face da autora, pois esta pagou valores que, em princípio não seriam da obrigação contratual da autora, daí a abusividade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

dessa exigência.

As corrés promitentes vendedoras confirmaram que a corré Center Imóveis Ltda. recebeu R\$ 3.085,98 pagos pela autora através do cheque de fl. 12. Esse é o motivo pelo qual este juízo não atendeu ao requerimento de fl. 41 para oficiar ao Banco do Brasil S/A. Os valores de fls. 13/14 foram pagos para a corré Sistema Fácil. Essa ré não apresentou justificativa alguma para o recebimento desses R\$ 647,85. Faltou com a indispensável transparência exigida pelo CDC. Segue-se que abusiva foi a exigência desse valor. Ausente causa subjacente capaz de legitimar o recebimento. Portanto, como esse numerário foi pago para a corré Sistema Fácil, somente ela terá que devolver à autora R\$ 647,85, com correção monetária desde agosto/11.

Como quem contratou a corré Center Imóveis, para intermediar o negócio, foram as corrés, estas quem deveriam pagar a comissão pela intermediação, por força do artigo 722 c.c. 725, ambos do Código Civil. Não houve ajuste contratual entre a autora e as corrés promitente vendedora e construtora de que a autora quem assumiria a obrigação pecuniária perante a corré Center Imóveis Ltda. (artigo 724, do CC).

A cláusula 15.1 de fl. 173 fala em “assessoria técnico-imobiliária”, que não significa de modo algum “serviços de intermediação do negócio”. Faltou clareza a essa cláusula e, nesse caso, a vantagem decorrente da interpretação favorece a tese da autora. O CDC exige transparência e clareza nos termos contratuais. A expressão mencionada acima está codificada, não permitindo pronta certeza de que incluiu as despesas com a comissão de corretagem.

Considerando, pois que a autora pagou indevidamente a abusiva comissão de intermediação, sem que tivesse assumido essa obrigação, compete às corrés, solidariamente, repetirem o valor de R\$ 3.085,98 em favor da autora, com correção monetária desde 21.07.2011, com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Quanto aos R\$ 647,85, a responsabilidade pela repetição é exclusivamente da corré Sistema Fácil, com correção monetária desde agosto/2011, juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

Não é caso de se conceder a repetição em dobro, pois a hipótese do parágrafo único, do artigo 42, do CDC, exige a figura do dolo, ausente na espécie.

A autora não foi afetada em sua dignidade por essa conduta das corrés. Os fatos não configuraram danos morais. Indevida a indenização a esse título.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: **a)** condenar as corrés a restituírem à autora, R\$ 3.085,98, com correção monetária desde 21.7.2011, juros de mora de 1% ao mês contados da citação; **b)** condenar a corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda. a restituir à autora, R\$ 647,85, com correção monetária desde agosto/2011, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. **IMPROCEDE** o pedido de indenização por danos morais. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas processuais “pro rata”, só que a autora nada recolherá pois é beneficiária da assistência judiciária gratuita.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para os fins do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Desde que o faça, intimem-se as corrés a pagarem o débito, em 15 dias, respeitados os limites das letras “a” e “b” supra, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% e custas ao Estado de 1%, todos incidentes sobre o valor da condenação supra. Findo o prazo sem pagamento, expeça-se mandado de penhora, remoção e avaliação dos bens, procedendo-se à intimação das executadas para os fins do § 1º, do artigo 475-J, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 23 de dezembro de 2013.

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

DATA

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimi e subscrevi.