



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1020456-06.2014.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: [REDACTED] e outro
 Requerido: [REDACTED]

Justiça Gratuita Juiz de Direito: **Daniilo Fadel de Castro**

Vistos.

[REDACTED] **E**
 [REDACTED] ajuizou ação de rescisão contratual c/c repetição de
 indébito em dobro em face de [REDACTED].

Alegam os autores que em meados de 2011 adquiriram um apartamento por intermédio de corretor de imóvel estabelecido em stand de vendas. Ressaltam que, por ocasião da aquisição, foram instruídos pelo referido corretor a respeito das taxas e valores da aquisição do imóvel, dentre estas, a taxa de registro, assessoria cartorária, taxa de confecção do contrato e comissão de corretagem. No afã de adquirirem o imóvel anuíram ao pagamento de todas as taxas. Porém, após análise, concluíram que as taxas contratadas são ilegais, desnecessárias e abusivas. Destacam que a taxa de corretagem deveria ser arcada pela requerida. Afirmam que tiveram que arcar com os pagamentos das taxas referidas, pois, do contrário, o negócio não seria realizado. Diante disso, requereram a declaração de nulidade do contrato de prestação de serviços com a

1020456-06.2014.8.26.0602 - lauda 1

restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente. Requereram, por fim, os benefícios da Justiça gratuita. Juntaram procuração e documentos (fls. 09/28).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os benefícios da Justiça gratuita foram deferidos (fl. 29).

A requerida foi citada e ofertou contestação (fls. 34/36), na qual sustentou que a parte autora não apresentou quaisquer indícios de suas alegações, isto é, não demonstrou que houve a cobrança das taxas mencionadas, o que, inclusive, obstaría a inversão do ônus da prova. Requereu a improcedência. Juntou procuração (fls. 37/49).

Houve réplica (fls. 62/75), com documentos (fls. 76/84).

As partes foram instadas a especificarem provas (fl. 107), ocasião em que requereram o julgamento (fls. 110 e 111/114).

Encerrada a instrução, apenas os autores a apresentarem alegações finais (fls. 117 e 119/123).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Pretendem os autores a devolução em dobro de valores cobrados indevidamente pela ré, por ocasião da aquisição de um imóvel, tais como a taxa de registro, assessoria cartorária, taxa de confecção do contrato e comissão de corretagem.

A ré sustentou, em contestação, que a parte autora não apresentou quaisquer indícios de suas alegações, isto é, não demonstrou

1020456-06.2014.8.26.0602 - lauda 2

que houve a cobrança das taxas mencionadas, o que, inclusive, obstaría a inversão do ônus da prova.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De fato, apesar de se tratar de relação de consumo, entendo que não é possível a inversão do ônus da prova porque não preenchidos os requisitos do art. 6º, inciso VIII, do CDC.

Assim, a prova documental constantes dos autos não é suficiente a conferir verossimilhança às alegações dos autores, sobretudo, porque não demonstraram que efetivamente desembolsaram os valores referentes às taxas mencionadas e cuja restituição pretendem.

Ora, não se cogita em repetição de indébito sem a prova do pagamento indevido.

Esta, aliás, a dicção legal do art. 42, parágrafo único, do CDC, *in verbis*:

“Art. 42: (...)

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.”

Desta forma, para que se possa pleitear a restituição é necessário a prova do efetivo pagamento indevido.

No caso, apesar de a parte autora detalhar todas as condições do preço, é certo que não apresentou aos autos qualquer prova de

1020456-06.2014.8.26.0602 - lauda 3

pagamento das taxas questionadas, ônus que lhe incumbia e cuja produção afigurava-se possível.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Diante desse quadro, impõe-se a improcedência do pedido.

Posto isso, **JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, bem como JULGO EXTINTO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.**

Em razão da sucumbência, deverão os autores arcar com o pagamento das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa, *ressalvada a gratuidade da Justiça.*

“P.I.”

Sorocaba, 22 de outubro de 2018.

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

1020456-06.2014.8.26.0602 - lauda 4