



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP
 - E-mail: ribpretojec@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Reclamação: **0032119-68.2011.8.26.0506 - Procedimento do Juizado Especial Cível**
 Data da Audiência: Data e Hora da Audiência Selecionada << Nenhuma informação disponível >>
 REQUERENTE(S): **Cassio Rabelo Talass**
 REQUERIDO(AS): **Hm 01 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda**

CONCLUSÃO

Em 14/7/15, faço estes autos conclusos a(o) Juiz(a) de Direito, Dr(a). VINÍCIUS RODRIGUES VIEIRA. Eu, Vinicius Rodrigues Vieira, Juiz de Direito. Ribeirão Preto, 14 de julho de 2015.

Vistos.

Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, par. único, da Lei 9.099/95, anoto pretender a parte autora a restituição de valor pago quando da aquisição de um imóvel perante a empresa requerida, tendo em vista a rescisão do contrato cerca de um mês após a transação.

Sustenta ter adquirido em outubro de 2.009 uma unidade habitacional da empresa requerida, tendo esta solicitado na ocasião duas parcelas de R\$ 899,00.

Uma foi paga à vista e a outra deveria ser liquidada em trinta dias.

O autor pagou a primeira parcela e, após, percebendo não ter condições de cumprir o contrato, pediu sua rescisão, que foi aceita.

Contudo, a requerida nega-se a devolver o valor pago, motivando a presente ação.

Isto posto, considero improcedente a ação, adiantando que o tema preliminar arguido na contestação está entrosado com o mérito.

Prevalece no caso as regras do Código de Defesa do Consumidor, como soa evidente.

Todas as cobranças feitas ao consumidor devem ser discriminadas e informadas, sob pena de ilícito civil.

Pois bem.

É incontroverso ter o autor adquirido unidade habitacional com a requerida.

De qualquer forma, o valor então pago e ora reclamado é considerado mesmo como comissão de corretagem.

Basta a análise do valor indicado a fls.09 para se concluir a tal respeito.

O contrato era de R\$ 89.900,00, a ser pago em quinze parcelas de R\$ 190,00 (R\$ 2.850,00), uma parcela de R\$ 7.252,00, financiamento de R\$ 78.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP
 - E-mail: ribpretojec@tjsp.jus.br

Além disso, haveria o pagamento de R\$ 899,00 em trinta dias, o que totaliza R\$ 89.001,00, ou seja, o valor do contrato.

De forma que o pagamento feito na ocasião do contrato é claramente de corretagem, porquanto o acréscimo de tal quantia importaria em valor superior ao do contrato.

Este fato foi consignado na contestação e indicado não ter sido a requerida quem recebeu o valor de fls.28.

O que motivou diligência do juízo para a apuração do fato, com a resposta de fls.113, no sentido de que o beneficiário foi empresa diversa, a mesma indicada na contestação.

O que motiva a conclusão de que o autor foi atendido por um corretor, que presumivelmente lhe prestou todas as informações necessárias, a ponto de, ao final, ter sido celebrado contrato de aquisição de imóvel.

Houve a intermediação para a aquisição do imóvel, ficando mantida a comissão paga.

Neste sentido:

"Mediação - Comissão de corretagem - Rescisão contratual com devolução de valores - Alegação de que a comissão não foi objeto de negociação e ausência de menção nos informativos publicitários sobre o pagamento da comissão pelo comprador - Responsabilidade ante a existência de instrumento particular de intermediação entre as partes - Sentença de improcedência mantida - Havendo efetivo trabalho da corretora, que providenciou a divulgação do imóvel, preparação das propostas e promoção do empreendimento em geral, investindo tempo e dinheiro, tudo demonstrado por documentos, representando efetiva prestação dos serviços de intermediação na venda do imóvel e ante a existência de instrumento particular de intermediação celebrado com a ré, devida a comissão de corretagem. Se o negócio não teve continuidade porque houve desistência por parte dos autores, ainda assim permanece íntegro o direito ao recebimento da comissão pelo frutuoso trabalho efetuado que não se confunde com o contrato originário rescindido. O artigo 1129 do CC de 1916, repetido pelo artigo 490 do atual, permite que a comissão de corretagem seja carregada ao comprador, não se vislumbrando aí qualquer irregularidade, a tornar tal opção anulável à luz do art. 47 do CDC. - Recurso não provido" (Apelação 707973004, 35 Câmara de Direito Privado do TJSP).

Ademais, já há decisão da Turma de Uniformização dos Juizados Especiais nesse sentido.

Conforme Pedido de Uniformização de Interpretação de Lei nº 0000018-42.2014.8.26.0968, registrado sob nº 2014.000001986, a taxa de corretagem é devida, não merecendo ser restituída ao comprador.

Se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem, que integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto.

O contrato apenas desloca para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP
 - E-mail: ribpretojec@tjsp.jus.br

Ante o exposto, julgo improcedente a ação movida por Cassio Rabelo Talass contra Hm 01 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda. Deixo de condenar a parte vencida em custas e honorários, posto que incabíveis em primeiro grau de jurisdição. O pedido de assistência judiciária fica condicionado à apresentação de cópia do holerite e última declaração de renda no prazo de recurso, sob pena de indeferimento.

P. R. I.

Ribeirão Preto, 14 de julho de 2015.

Vinicius Rodrigues Vieira - Juiz de Direito
 (assinatura digital na margem direita)