


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **4000246-25.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Rafael Tedeschi de Amorim e outro**
 Requerido: **ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. e outro**

Juiz de Direito: Dr. 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,

DECIDO.

A preliminar suscitada em contestação pela ré MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, às fls. 195/199, há de ser acolhida.

Com efeito, é certo que o autor almeja à restituição de importância paga a título de comissão em virtude da compra de imóvel.

O documento de fl.44 e o cheque de fl. 45 denotam que essa quantia foi paga à ré **ROCA ADMISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

Em consequência, a relação jurídica quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu o autor de um lado e somente essa ré, de outro, pois foi ela quem percebeu a comissão pela venda.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne apenas a ela.

A outra ré quanto ao tema não estabeleceu liame com o autor e nada recebeu a esse título – pelo menos não há nada nos autos que prove o contrário –, não podendo dessa maneira ser chamada à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto à ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**

Já as preliminares, suscitadas em contestação


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

pela ré **ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, não merecem acolhimento.

De início, ressalvo que não se cogita de remessa dos autos à Justiça Comum por falta de previsão legal a tal alternativa.

A competência para o processamento do feito perante o Juizado Especial deriva do art. 3º, inc. I, da Lei nº 9.099/95 (o valor das demandas especificadas a fl. 90 há de ser computado necessariamente de forma individual), cumprindo registrar que a complexidade do direito em disputa não afeta tal competência (RT 869/279).

Isso porque “a menor complexidade da causa, para a fixação da competência, é aferida pelo objeto da prova e não em face do direito material” (Enunciado 54 - FONAJE).

Não se cogita, assim, da extinção do processo na forma do art. 51, inc. II, do aludido diploma legal.

Em relação à segunda prejudicial, conforme já reconhecido acima, a ré ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual porque recebeu do autor a importância aqui questionada.

Está habilitada a discutir a matéria ventilada.

Rejeito, pois, a matéria prejudicial arguida.

No mérito, sustenta a ré a validade do recebimento de quantia por ocasião da compra de um imóvel pelo autor feito pela construtora MRV.

Destacou que esse valor corresponde à comissão da corretagem que promoveu, que o autor não sofreu lesão com o pagamento e que sua eventual condenação importaria o enriquecimento ilícito dele.

Não assiste razão à ré, porém.

É certo que a relação jurídica estabelecida entre as partes deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor, como já reconhecido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“É possível a aplicação do CDC à relação jurídica firmada entre o promitente comprador e a corretora imobiliária para realização de negócio de compra e venda de imóvel, tendo em vista que os serviços oferecidos pela empresa de corretagem de imóveis são bens juridicamente consumíveis, remunerados, servem para suprir a necessidade do comprador, destinatário final do serviço, restando caracterizada a relação de consumo, conforme se depreende da leitura dos artigos 2º e 3º do CDC” (STJ - REsp n. 1087225-RJ voto vencedor da Min. **NANCY ANDRIGHI**, Rel. p/acórdão Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** – 3ª Turma, j. 16/11/2010).

Por outro lado, sabe-se que constitui característica primordial da corretagem a falta de ligação do corretor com as pessoas que aproxima visando à consumação do negócio.

É nesse passo o magistério de **ORLANDO GOMES**:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

“Agem os corretores em nome pessoal, com independência. Se exercem sua atividade por força de relação jurídica de subordinação, deixam de ser corretores, ou, mais precisamente, não celebram contrato de corretagem ou mediação. É essencial que procedam com autonomia. Do contrário, serão representantes, comissários e, até, empregados” (“Contratos”, Ed. Forense, 8ª edição, p. 457).

Aliás, a redação do art. 722 do Código Civil conduz a essa mesma conclusão, ao proclamar a necessidade da falta de vinculação do corretor com as pessoas que contratam seus serviços.

Não foi isso o que aconteceu no caso, tanto que a própria ré admitiu ter atuado como **única intermediária necessária na transação ocorrida**, patenteando sua ligação com a construtora MRV e chegando a reconhecer que **agiu por conta e ordem da MRV**.

Conclui-se a partir daí que não restava opção ao autor, que ou comprava o imóvel aceitando a participação da ré ou não o comprava.

Isso importa à evidência a denominada “operação casada”, vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC, não se entrevendo relação jurídica típica de corretagem entre os litigantes.

Por outro lado, é clara a lesão experimentada pelo autor.

O contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 135.990,00 (fls.32), enquanto a proposta pertinente excluiu desse montante a importância paga à ré.

Já a circunstância do valor da comissão estar incluído no preço do imóvel quando da apresentação da proposta de venda demonstra ainda mais claramente a vinculação entre a ré e a construtora, decorrendo possivelmente da vontade desta, além de patentear o prejuízo financeiro do autor.

Não se pode olvidar que o contrato celebrado era de adesão, ou seja, não havia nenhuma margem para discussão entre as partes a propósito de seu conteúdo, de sorte que o comprador ou concordava com os seus termos ou não fazia a aquisição.

Evidente, pois, que o autor arcou com o pagamento desse valor, ainda que não desejasse contratar com a ré e ainda que sequer soubesse dessa contratação de forma suficientemente clara (ressalvo nesse passo que a circunstância da proposta compra ter sido feita em impresso da ré não demonstra que ocorreu o devido esclarecimento a esse propósito, especialmente à luz de que o negócio não poderia ser implementado sem essas condições), o que de resto importa violação ao art. 6º, incs. III e IV, do CDC.

Nesse sentido, fosse o propósito do autor buscar apoio da ré, iria até o seu estabelecimento e não se dirigiria ao stand da construtora, como fez.

A ligação jurídica porventura estabelecida entre a ré e a construtora MRV circunscreve-se a ambas e poderia fazer quando muito que esta repassasse àquela parte do valor que tivesse recebido pelos serviços que tivesse prestado.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Não poderia, todavia, afetar o autor, vinculando-o à ré sem que ele espontaneamente o desejasse e obrigando-o a pagamento diretamente feito a ela, sem nenhuma intervenção da construtora.

Nem se diga que na realidade a atribuição desse pagamento derivaria de entendimento entre as partes ou mesmo que o autor tivesse livremente anuído a tanto.

A maior evidência da imposição ao autor consiste no fato de que ao longo de inúmeras situações já submetidas a decisão **NUNCA** foi apresentado um só exemplo concreto em que a comissão pela corretagem fosse paga pela construtora, tendo **SEMPRE** o comprador arcado com ele.

Isso à evidência encerra o expediente da denominada “venda casada”.

A ilegalidade da cobrança da corretagem nessas condições foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em recentes decisões, pouco importando a existência de cláusula em que a obrigação fique expressamente afeta ao comprador, por abusiva:

*“DIREITO CIVIL CONTRATOS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - CORRETAGEM E ASSESSORIA JURÍDICA VENDA CASADA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - VEDAÇÃO ARTIGO 39 INC. I - DEVOLUÇÃO DO PREÇO - A contratação no mesmo ato da compra e venda imobiliária com outros de intermediação (corretagem) e de assessoria imobiliária (assessoria jurídica) sobre o mesmo empreendimento implica reconhecer a denominada 'venda casada', vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no artigo 39, inciso I” (TJ-SP, Apelação nº 0183974-85.2010.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **CLÓVIS CASTELO**, j. 30/07/2012).*

*“Comissão de corretagem. A contratação forçada dos serviços pelo comprador do imóvel representa prática abusiva, definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido” (TJ-SP, 10ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0027535-02.2012.8.26.0577, rel. Des. **CARLOS ALBERTO GARBI**, j. 30/04/2013).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Inadmissibilidade. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade de cláusula contratual abusiva ou onerosa ao consumidor. Comissão a ser suportada pelo vendedor. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 0014153-42.2012.8.26.0576, rel. Des. **LUIZ AMBRA**, j. 10/04/2013).*

Essa prática abusiva foi inclusive detalhadamente dissecada em outro aresto da mesma Corte, quando se assentou:

“Tornou-se usual nos dias atuais embora nitidamente abusiva a prática de empurrar para o comprador o pagamento de comissão de corretagem de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

imóvel a ser ainda construído, pelo valor total do negócio como se pronto já estivesse. Quer dizer, não só o comprador paga a comissão que deveria ser paga pelo vendedor - este é que contratou a empresa corretora, para ele é que a empresa trabalha -, como igualmente paga sobre o todo, que ainda nem existe. Paga sobre o que efetivamente tenha desembolsado e, de quebra, sobre fumaça no que diz respeito ao restante. Tal prática como se disse é abusiva. Mas se o adquirente com ela não concordar, simplesmente a transação não será concretizada, assim o incorporador se livrando, desde logo, de pesado encargo. Forma nítida de coação indireta, convenha-se. Privilegiadíssima a situação do corretor, que ganha até sobre o que ainda nem existe” (TJ-SP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0016398-60.2011.8.26.0576, rel. Des. LUIZ AMBRA, j. 17/04/2013).

Tal entendimento calha com justeza aos autos.

Bem por isso, a devolução da quantia não consagra o enriquecimento ilícito do autor, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto à ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré **ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA** a pagar ao autor a quantia de R\$ 4.200,00, acrescida de correção monetária a partir do seu desembolso (outubro/2010), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 18 de novembro de 2013.

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