



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo nº: **4001209-33.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **RENATA ALVES RODRIGUES**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **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, bem como a manifestação das partes no sentido que não possuem mais provas a serem produzidas,

**D E C I D O.**

**A ré VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA é revel.** Devidamente citada e intimada deixou de responder aos termos da presente ação, de modo que se aplicam as consequências previstas no art. 20 da Lei nº 9.099/95 em relação à ela.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda consistente em uma unidade autônoma – casa – no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II”, cujo valor seria pago em parte com recursos próprios da autora e o restante com recurso a ser buscado pela compradora junto ao sistema financeiro.

No entanto, alega a autora que, após a aprovação da sua proposta de compra e venda e de ter efetuado o pagamento de parte do contrato à ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA**, viu-se obrigada a requer a resolução do contrato por não reunir mais condições de adimpli-lo, em razão de descordo financeiro.

Pretende a devolução das quantias pagas a essa ré, bem como a restituição da importância paga a corrê **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** a título de comissão de corretagem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Em relação a esse tema fixei entendimento no sentido de que não se pode atribuir a obrigação de pagar determinados valores, cobrados a título de corretagem e intermediação imobiliária àquele que deseja adquirir o imóvel em certas condições, como a posta nos autos.

Em boa parte das ações, o pagamento da corretagem era feito à imobiliária que com exclusividade atuava na venda dos imóveis de determinado empreendimento, ficando configurado de maneira clara o abuso da obrigação imposta ao comprador.

Tendo a ré, **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, deixado de contestar o pedido da autora e considerando-se a documentação amealhada aos autos, o acolhimento do seu pedido no particular é medida que se impõe.

Já em relação à devolução das parcelas pagas à ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS III – SPE LTDA**, alega a mesma o descumprimento das cláusulas contratuais pela autora, justificando a retenção dos valores recebidos porque prevista no contrato firmado entre as partes.

No mais, restou incontroverso o fato que a autora não conseguiu arcar com o cumprimento do contrato assumido, até mesmo por falta de impugnação específica nesse sentido.

Com efeito, e respeitadas as razões expostas pela ré, não se cogita de retenção, por ela, de qualquer verba a título de multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos, a despeito de previsão contratual que as justifiquem.

Tais cláusulas nesse sentido são claramente abusivas por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nessas condições, a restituição de importância à autora inferior ao montante por ela pago importará inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

De outro lado, da mesma forma não se acolhe o argumento de que a seria justo a retenção de certa porcentagem do valor do contrato de compra e venda a título de corretagem.

Conforme entendimento já explanado em outros tantos processos em que se discute referido assunto, este juízo já deixou claro que não se pode admitir a cobrança da corretagem da maneira como pretende a ré ao repassar esse ônus ao comprador.

Além do que, como é cediço, 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, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

*“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.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS III – SPE LTDA** a pagar à autora a importância de R\$ 3.377,50 e condenar a ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** (revel), a pagar à autora a importância de R\$ 3.607,93.

Todas as devoluções serão acrescidas, respectivamente, de correção monetária a partir dos desembolsos das importâncias que as compuseram, e juros de mora, contados das citações.

Caso as rés não efetuem os 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, 21 de fevereiro de 2014.

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