



**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: **4000110-28.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **FELIPE DOS REIS SILVA**  
 Requerido: **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA e outros**

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,

**DE C I D O.**

Trata-se de ação onde o autor almeja à restituição de importância paga a título de comissão pela compra de imóvel que realizou.

Os documentos de fl. 50/52 denotam que essa quantia foi paga à ré **CENTER IMÓVEIS LTDA**, tendo ela admitido em contestação sua participação efetiva na transação.

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 da venda.

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

As demais rés quanto ao tema não estabeleceram liame com o autor e nada receberam a esse título, não podendo dessa maneira ser chamadas à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto às rés **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA. e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.**

Dessa forma, reconheço, de ofício, a ilegitimidade passiva ad causam dessas rés, que apesar de citadas não apresentaram contestação ao pedido do autor.

No mérito, saliento que tramitam neste Juízo dezenas de ações em que pessoas que adquiriram imóveis tencionam a restituição de valores pagos nas condições aludidas pelo autor.

Acrescento, mais, que tenho firmado entendimento de que assiste em princípio razão a tais pretensões, mas ressalvo que elas concernem à compra,



**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**

consubstanciada em contratos de adesão, de imóveis feitos por construtoras que elegem uma só imobiliária para vendê-los, de sorte que não vislumbro nesses casos genuínas relações de corretagem.

Não é o que se dá na hipótese em apreço.

Com efeito, é certo que o autor se dirigiu à ré **CENTER IMÓVEIS** para a compra de um imóvel e que coube a esta, consoante disponibilização de sua carteira de vendas, promover a aproximação entre ele e o proprietário do bem que a final foi transacionado.

O próprio autor reconheceu que o contato inicial visando à aquisição do imóvel se deu nessas condições, ficando ainda patenteado que essa ré não era a única habilitada à venda do empreendimento em pauta.

Nota-se, em consequência, que ao reverso do que se dá nos outros processos já aludidos, no presente se percebe claramente que existe base sólida para a convicção de que a ré levou a cabo típica ação de corretagem ao apresentar **em sua sede** imóvel ao autor que atendesse seu interesse, dentre outras opções que havia.

Nesse contexto, o pagamento da comissão seria devido e poderia ser suportado pelo comprador, como aqui se deu.

Como se não bastasse, nada ampara a alegação de que a ré obrava com exclusividade na venda dos imóveis em pauta, o que seria indispensável para a caracterização da denominada “operação casada”.

Dessa forma, não vislumbrando fundamento minimamente sólido a amparar o pedido do autor, a improcedência da ação é de rigor.

Igual aplicação deve ser dada em relação ao pedido contraposto ofertado pela ré, pois, as suas alegações quanto ao fato de não ter recebido o valor da parcela vencida em setembro/12 não se fizeram acompanhadas de um único elemento que lhe conferisse verossimilhança, conforme lhe competia nos termos do artigo 333, II, do Código de Processo Civil.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, relativamente às rés **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto quanto à ré **CENTER IMÓVEIS LTDA.**

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, 28 de fevereiro de 2014.