



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: **4002343-95.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **LEANDRO BILBAO**
 Requerido: **IMOBILIÁRIA RODOBENS LTDA**

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,

D E C I D O.

A preliminar arguida pela ré em contestação não merece acolhida, porquanto, na hipótese dos autos, a causa de pedir está centrada na cobrança indevida de comissão de corretagem, sendo que a pretendida repetição de indébito, por pressuposto da ilicitude da cobrança, torna despicienda a necessidade de prova pericial.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já assentou entendimento acerca da competência do Juizado Especial Cível para processar e julgar as demandas relativas ao assunto.

“Processo Civil. Conflito negativo de competência entre Juizado Especial Cível e Justiça do Trabalho. Ação proposta perante Juizado Especial Cível visando à cobrança de comissão de corretagem pela intermediação na venda de imóvel. Ausência de relação de emprego. Estabelecimento da competência


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

do juízo suscitado para julgar a matéria”. (CC 80920 - SP (2007/0046239-2 – 15/05/2007 – rel. Min. **NANCY ANDRIGHI**).

No mérito, trata-se de ação em que o autor, interessado na aquisição de imóvel no condomínio “Moradas São Carlos II”, se dirigiu ao stand de vendas montado pela construtora desse empreendimento (Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda.).

Lá, foi atendido por corretor da ré e acabou ultimando a compra, mas agora deseja reaver a quantia paga a ela a título de corretagem.

Sustenta a ré a validade do recebimento de tal quantia, destacando que corresponde à comissão pelo negócio que promoveu, mas não lhe assiste razão.

Com efeito, 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:

“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 pelo que se percebe toda a negociação foi levada a cabo no stand montado pela incorporadora, onde a ré atuava.

Ela própria reconheceu que a comercialização dos imóveis foi feita com a intermediação do seu corretor, patenteando sua ligação com uma das partes do contrato.

Conclui-se mesmo a partir daí que não restava opção à autora, 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.


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

O contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 89.232,04 (fls. 9), enquanto a proposta pertinente excluiu desse montante a importância paga à ré (fls. 11/12).

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, 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 incorporadora, como fez.

Não se pode olvidar também que a hipótese atinou a contrato de adesão, em que a liberdade para discussão das cláusulas inexiste, pouco importando a cláusula atribuindo ao autor a responsabilidade pelo pagamento em apreço, de cunho evidentemente abusivo no contexto estabelecido.

A ligação jurídica porventura havida entre a ré e a incorporadora circunscreve-se a ambas e poderia fazer quando muito que a segunda repassasse à primeira parte do valor que tivesse recebido pelos serviços que tivesse prestado.

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

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

A hipótese vertente, porém, possui peculiaridade.

Com efeito, o documento de fl. 11 (RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO – RPA), conforme anotado pela ré, demonstra que no pagamento cuja restituição o autor postula, no importe de R\$ 1.618,20, não há nenhuma identificação da requerida.

Ao contrário, nele há a indicação de que referido montante foi pago a determinado corretor autônomo, não se sabendo se o mesmo possuía ou não algum laço de ligação com a ré.

Nesse aspecto, a pretensão deduzida pelo autor não vinga.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.618,20, acrescida de correção monetária, a partir de março de 2011 (época do recebimento demonstrado a fls. 12), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de

**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

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, 04 de fevereiro de 2014.

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