



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 Digital nº: **1000083-28.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Práticas Abusivas**
Requerente: **MARIA CLAUDIA RODRIGUES DA SILVA e outro**
Requerido: **RODOBENS Incorporação e Construção 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,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que os autores sustentam que a rés incidiram em práticas abusivas ao lhe emitirem boletos para pagamento de valores específicos, sem qualquer previsão no contrato de compra e venda de imóvel havido entre as partes.

Em contestação a rés Rodobens Negócios Imobiliários e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II – SPE - Ltda justificam tais cobranças alegando, em síntese, a legalidade da aplicação da correção monetária incidente sobre a "**PARTE B**" do preço do contrato, consubstanciada na correta adoção do INCC (índice nacional de custo da construção), tornando plenamente exigível o valor residual a que se contrapõe a autora.

A autora intimada manifestar-se a respeito nada disse.

Assim posta a questão, relativamente a esse tema, reputo que falece a este Juízo competência para dirimir a controvérsia porque a realização de perícia contábil seria de rigor para se apurar se todos os valores pagos pela autora foram suficientes para amortizar o montante contraído no financiamento, ou se


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

restaram resíduos exigíveis em decorrência pela aplicação dos índices de correção monetária previstos no contrato firmado pelas partes.

Com efeito, é preciso quando se analisa a matéria trazida à colação ter em mente que o sistema do Juizado Especial Cível possui natureza própria, orientando-se o processo que lhe diz respeito pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade (art. 2º da Lei nº 9.099/95).

Essa concepção revela que a realização de perícia, com os contornos previstos nos termos do Código de Processo Civil, é alternativa incompatível com tal sistema porque implicaria a demora na solução do feito incongruente com as idéias que o norteiam.

Bem por isso, o Enunciado 06 do FOJESP dispõe que *“a perícia é incompatível com o procedimento da Lei 9.099/95 e afasta a competência dos juizados especiais”*.

No entanto, o mesmo diploma legal ressalva a possibilidade de inquirição de técnicos de confiança do Juízo ter lugar, quando a prova do fato exigir (art. 35).

Tal diligência não se confunde por certo com o exame pericial, voltando-se a casos simples em que a mera oitiva do técnico, obviamente em audiência, baste para, como elemento de convicção, subsidiar a solução do processo.

Não há, portanto, como confundir a norma do art. 35 da Lei nº 9.099/95 com a perícia concebida no regramento processual ordinário, sob pena de se desnaturar o sistema do Juizado Especial Cível e transferir para ele ideário contrário à sua essência.

Aliás, exatamente para contrapor-se a esse ideário em causas de menor complexidade foi criado o sistema dos Juizados Especiais Cíveis.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atento a esses aspectos, já teve ocasião de assentar em recente decisão:

“A norma constitucional estabeleceu os limites de atuação dos juizados, admissível nele a realização de prova técnica, desde que não complexa. Com todo o respeito, compartilho o entendimento de que há de se ter muito cuidado com o tema, pena de, por dilargar indevidamente o rol de competência dos juizados, comprometê-los todos, sobrecarregando-os de tal modo que o serviço perca suas linhas gerais, a simplicidade dos procedimentos e a rapidez da solução” (Câmara Especial - Conflito de Competência nº 0256652-73.2011.8.26.0000, rel. Des. **ROBERTO SOLIMENE**, j. 30/01/2012 - grifei).

Extraí-se ainda desse mesmo v. acórdão:


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

“Nesse sentido a lição do E. Des. Luis Antonio Ganzerla, do tempo em que aqui pontificava, vide CC 0250635-21.2011.8.26.0000, J. de 24.10.2011, verbis: '(...) E o cerne da questão cinge-se à densificação do conceito de 'menor complexidade', por sua vez, norte e inspiração para a diferença que existe entre os conceitos de perícia e exame técnico (como espécies do gênero prova pericial), somente o último admitido, por força da Lei nº Lei nº 12.153/09 (art. 10), no âmbito e contexto dos Juizados Especiais. Aliás, quando a Constituição Federal previu em seu artigo 98, I, que a União, no Distrito Federal e Territórios, e os Estados criarão 'juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumaríssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau', evidentemente traçou as linhas definidoras de uma 'nova justiça', procurando desafogar a 'litigiosidade contida', fenômeno inerente às sociedades de massa, como a que experimentamos viver. Todavia, o fez de modo que a pacificação social, objetivo precípua do Poder Judiciário, alcançasse e desse 'vazão' aos pequenos litígios e às pequenas querelas surgidas nessas coletividades, desde que compatíveis com a discussão sob um rito menos alongado e mais simplificado, portanto, sumaríssimo. Conforme explica Cândido Rangel Dinamarco, assim, portanto, nasceu a Lei dos Juizados Especiais (buscando soluções simplificadas que facilitem o acesso à justiça) (cf. Instituições de Direito Processual Civil - I. São Paulo: Editora Malheiros, 6ª edição, revista e atualizada, 2009, p. 549) para categorizar os ideais de uma 'justiça rápida e de um judiciário eficiente', alimentando-os pelos princípios da 'simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade', e sempre que possível utilizando a conciliação e a transação como formas de resolver os conflitos a eles inerentes. Toda essa moldura, enfim, ornou os Juizados Especiais de uma dinâmica que não permite e tampouco se compraz com demandas de intrincada apuração fática, a reclamar eventual produção de prova técnica de difícil realização, até porque a complexidade que o orienta e o define não é a do direito propriamente dito, senão dos fatos, é dizer, da causa petendi apresentada como fundamento do pedido reivindicado. Assim que pressupor a compreensão da competência material divorciada desse particular aspecto da menor complexidade não é a exegese que melhor se alinha com os objetivos finalísticos da Lei dos Juizados Especiais. E sob esse pano de fundo é que a perícia (estrito senso) e o exame técnico têm que ser compreendidos. Não que os Juizados inadmitam a categoria 'prova pericial', senão apenas que a permitem enquanto sua produção não exija um maior rigor procedimental”.



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

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese dos autos, cumprindo observar que a avaliação necessária à elucidação dos fatos controvertidos não será feita mediante simples oitiva de técnico em audiência, carecendo de verdadeira perícia.

Seria de rigor apurar com exatidão quais as condições contratuais propiciaram a apuração do montante devido pela autora, relativamente à correção, aos juros e encargos cobrados, averiguando-se se o procedimento levado a cabo pela ré foi ou não afetado de alguma irregularidade, tudo a denotar que a solução do processo passa obrigatoriamente pela efetivação de exame pericial, com os rigores estipulados na legislação processual.

Nem se diga que isso poderia representar a negativa na prestação jurisdicional.

Ao contrário, a postura leva em conta as peculiaridades da situação versada e a necessidade do conflito ser dirimido com fulcro em prova consistente, que permita formulação de seguro juízo de convicção sobre os fatos, consubstanciada em exame pericial aprofundado com o contorno próprio previsto no Código de Processo Civil e refutado pela Lei nº 9099/95.

A outra questão em debate é atinente ao pagamento da corretagem, que a ré Capadócia Empreendimento Imobiliário, a seu turno, defende a legalidade dessa por ela impetrada.

Ressalvo, no mais, que há em trâmite por este Juízo centenas de ações que versam sobre situação semelhante a aqui posta em discussão.

Em boa parte delas, 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.

Independentemente dessas características específicas, porém, reputo que ainda assim não se pode atribuir a obrigação àquele que deseja adquirir o imóvel nas condições de tais situações.

Por outras palavras, mesmo que a imobiliária não atuasse com exclusividade na venda e ainda que o interessado tenha de princípio se dirigido a ela – e não ao “stand” de vendas feito pela construtora – constato a ocorrência do abuso na transferência da obrigação ao comprador, entendimento aplicável ao caso dos autos.

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



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

*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.

Nesse sentido é 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 ajustam seus serviços.

Não foi isso o que aconteceu no caso aqui versado, como de resto nos demais submetidos à apreciação deste Juízo, não se entrevendo típica relação de corretagem entre as partes contratantes.

Isso porque ficou claramente demonstrado que como a construtora ou incorporadora não poderia vender diretamente os imóveis, fê-lo por intermediação de corretoras contratadas para tal finalidade, como a ré.

Nada haveria de ilegítimo nesse procedimento, se obrigatoriamente não se transferisse ao comprador o pagamento da corretagem havida em função da transação.

Foi o que sucedeu na espécie vertente.

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.

Não se pode olvidar que o contrato celebrado, ainda que de forma verbal, 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.

A maior evidência da imposição ao autor



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

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 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



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

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.

Já a circunstância do valor da comissão não estar incluído no preço do imóvel quando da apresentação da proposta de venda, não pode ser tido como argumento abonador da versão da ré.

Na verdade, de antemão já havia sido estabelecido que o autor teria necessariamente que desembolsar a importância pela intermediação do negócio, cujo montante não se confunde evidentemente com o valor do imóvel.

A ligação jurídica porventura estabelecida 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 ao autor, vinculando-a à ré sem que ele espontaneamente o desejasse e obrigando-o a pagamento diretamente feito a ela, sem nenhuma intervenção da construtora.

O direito da ré em receber pelos serviços que prestou há de ser reconhecido, mas não como imposição à autora.

Ela poderá assim oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos.

Ainda a esse propósito, não há falar-se que a presente demanda rende ensejo a cenário de instabilidade, seja porque a irregularidade não se convalida diante disso, seja porque se o prazo prescricional para o aforamento das ações respectivas não se tiver escoado não se pode obstar os interessados em reaver o que tiverem pago indevidamente.

Nesse contexto, 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 com fundamento no art. 51, inc. II, da Lei nº 9.099/95, em relação às rés RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS II - SPE LTDA, e **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar ré

**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

CAPADÓCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a pagar aos autores a quantia de R\$ 4.600,00, acrescida de correção monetária, a partir de maio de 2013 (época do desembolso de fl. 14), 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, do mesmo diploma legal.

P.R.I.

São Carlos, 12 de maio de 2015.

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