


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: **1001460-68.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **SILVIA MARIA MARTIN**
 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 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 a autora,



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

interessada 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 atendida 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 a fl. 22, item 25, que a comercialização dos imóveis foi feita “no empreendimento”, 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.

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


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

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 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.

Por outro lado, é clara a lesão experimentada pela autora.



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 a proposta particular de promessa de compra e venda contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 89.486,26 (fls. 10), não abarcando nesse montante a importância paga à ré.

Evidente, pois, que a autora 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 da autora 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 aa autora 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 a autora, vinculando-o à ré sem que ele espontaneamente o desejasse e obrigando-o a pagamento diretamente feito a ela, sem nenhuma intervenção da construtora.

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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar ré a pagar à autora a quantia de R\$ 3.245,62, acrescida de correção monetária, a partir de seu desembolso (abril/11), 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, 19 de março de 2014.

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