


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: **0017226-18.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Thiago Martimiano do Prado**
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária 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 .

A preliminar suscitada em contestação pela ré às
 fls. 54 é de ser acolhida.

Com efeito, é certo que o autor almeja à
 restituição de importância paga a título de comissão em virtude da compra de imóvel.

O documento de fl. 33 denota que essa quantia foi
 paga à ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**.

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 pela venda.

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

As outras rés quanto ao tema não estabeleceram
 liame com o autor e nada receberam a esse título – pelo menos não há nada nos autos que
 prove o contrário –, não podendo dessa maneira serem chamadas à restituição desejada.


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

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

No mérito, trata-se de ação em que o autor almeja à restituição de importância paga à ré a título de prestação de serviços de assessoria/corretagem pela aquisição de um imóvel, sem que o tivesse contratado.

Por seu turno, sustenta a ré a validade do recebimento de tal quantia, destacando que esta não se trata de pagamento de corretagem, pois neste caso teria que ser aplicado um percentual de 6% sobre o valor do imóvel, implicando em montante de vulto muito superior ao que foi pago pelo autor, mas sim de contratação da prestação de serviços de intermediação da ré junto ao órgão financiador.

Ressalvo de início 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.

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 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


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

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 envolvendo típica relação de corretagem entre as partes contratantes.

É incontroverso o pagamento da quantia de R\$ 4.395,92, comprovada pelo recibo juntado à fl. 33, malgrado a impugnação lançada pela ré a esse respeito.

Contudo, pelo que se depreende dos autos não houve comprovação por parte de ré de qualquer ato que justificasse a imputação desse desembolso pelo autor.

Evidente, pois, que o autor arcou com o pagamento desse valor, ainda que não desejasse contratar os serviços da ré ou 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.

A simples alegação de prestação de serviços de assessoria e intermediação na compra do imóvel, desprovida de prova documental que a justificasse, não é elemento cabal que confira verossimilhança à defesa da ré.

No caso concreto, cumpria à ré a produção de provas que dessem respaldo às suas alegações, conforme lhe impõe o art. 333, II do Código de Processo Civil.

Não se pode olvidar que o contrato de assessoria noticiado é o 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.

Isso à evidência encerra o expediente da denominada “venda casada”.

A ilegalidade da cobrança da corretagem e de serviços de assessoria, nessas condições, foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em recente decisão:


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

*“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).*

Não se pode, pois, atribuir ao autor o pagamento de tal valor, vinculando-o à ré sem que ele espontaneamente o desejasse.

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

É clara, pois, a lesão experimentada pelo autor.

Vê-se que contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 94.267,96 (fls.19), não abarcando a importância discriminada à fl.33.

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 (ressalvo nesse passo que a circunstância dos recibos terem sido emitidos em impresso da ré não demonstra que ocorreu o devido esclarecimento a esse propósito, especialmente à luz de que o negócio não poderia ser implementado sem essas condições), o que de resto importa violação ao art. 6º, incs. III e IV, do CDC.

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

Prospera, assim, a pretensão deduzida, mas a restituição não se dará em dobro.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que *“a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor”* (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que não terá aplicação a aludida regra.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto às rés **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e**



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

SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** a pagar ao autor a quantia de R\$ 4.395,92, acrescida de correção monetária a partir do seu desembolso (setembro/2011), 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, 30 de janeiro de 2014.

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