



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: **0015326-97.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Mariana Elisa Camargo**
 Requerido: **Imobiliaria Rodobens Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **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.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, o qual foi posteriormente rescindido.

A autora almeja à devolução das quantias pagas em face do negócio aludido.

Assiste-lhe razão.

Alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontestáveis.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, pela autora, através de um projeto oferecido pelas rés.

É certo também que a rescisão do referido contrato se operou por culpa exclusiva da autora, que em determinado momento se viu impossibilitada de arcar com a responsabilidade dos pagamentos a que se havia comprometido.



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

Todavia, os argumentos lançados pelas rés para justificarem a retenção dos valores que receberam, não podem ser acolhidos, ainda que consideradas as cláusulas contratuais que lhes dão fundamento, por configurarem claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol do vendedor.

Não se acolhe, portanto, o argumento de que as rés fariam jus à retenção de determinados valores com a finalidade de recompor prejuízos concretos que supostamente teriam arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, a rés não impugnaram a alegação de já ter procedido à venda do imóvel trazido à colação, não demonstrando o quadro delineado que ela tenha experimentado algum dano em face da rescisão do contrato feito com a autora.

A restituição pleiteada é, portanto, de rigor, sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte das rés.

Igual tratamento deve ser dado em relação à verba paga a título de corretagem, pois, conforme entendimento já explanado em outros feitos que tramitam por este juízo acerca do tema em apreço, reputo que não se pode atribuir tal obrigação àquele que deseja adquirir o imóvel nas condições versada nos autos, sob pena de caracterização de abuso na transferência da obrigação ao comprador. Entendimento aplicável ao caso dos autos.

É certo que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, 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 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



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

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 e imobiliárias 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 a autora tivesse livremente anuído a tanto.

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).*



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

“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).

Nesse sentido, o art. 725 do Código Civil é claro no sentido de que a remuneração em situações afins é devida somente quando há o resultado previsto no contrato.

Como se vê, sob todos os ângulos de análise a conclusão é a mesma, vale dizer, a da obrigação das rés restituírem à autora as importâncias que dela receberam por serviços que não alcançaram o resultado previsto, até mesmo sob pena da caracterização de inconcebível enriquecimento sem causa.

Aliás, em contestação houve o reconhecimento pelas próprias rés dos pagamentos efetuados pela autora, a saber, R\$ 3.876,38, feito à ré Sistema Fácil, a título de quitação parcial do valor do imóvel e o restante pago à Imobiliária Rodobens a título de comissão de corretagem, conforme se verifica à fl. 95.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação e condeno as rés a pagarem à autora a quantia reclamada no pedido inicial de R\$ 7.396,72, sendo R\$ 3.876,38 de responsabilidade da ré Sistema Fácil Incorporadora São Carlos SPE III LTDA, conforme por ela mesma reconhecido, e o remanescente de R\$ 3.520,34, a cargo da ré Imobiliária Rodobens LTDA, acrescida de correção monetária, a partir de cada desembolso respectivo, e juros de mora, contados da citação.

Caso as rés não efetuem os 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, 17 de dezembro de 2013.

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