


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: **0011103-04.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Daniele Brandão Augusto**
 Requerido: **Rps Engenharia 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,

DECIDO.

De início, defiro o pedido de fl. 58 para se altere o nome da ré para **RPS ENGENHARIA EIRELI**, fazendo-se as devidas anotações.

Extraí-se dos autos que a autora adquiriu da ré, construtora e vendedora, uma unidade habitacional no loteamento denominado Parque Novo Mundo, nesta cidade, utilizando-se para tanto dos benefícios do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Alega ainda que para a concretização do negócio teve que pagar à ré o valor de R\$ 5.000,00, o qual não estaria embutido no preço final do imóvel.

A autora acabou ultimando a compra, mas agora deseja reaver a quantia paga à ré, alegando falta de justificativa para tal cobrança, equiparando-se esta a uma possível comissão ou cobrança indevida, além de não ter contratado qualquer tipo de assessoria ou de prestação de serviços com a requerida.

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 pela autora, mas sim de contratação da prestação de serviços de intermediação da ré junto ao órgão financiador.


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

É incontroverso o pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, comprovado pela cópia do cheque juntada à fl. 12, 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 pela autora.

Evidente, pois, que a autora 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 junto ao Órgão financiador para a ultimação da 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:

“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 à autora 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 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

Vê-se que contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 60.000,00 (fls. 13), não abarcando a importância discriminada à fl.12.

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 (ressalvo nesse passo que a circunstância de o cheque ter sido emitido de forma nominal à 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.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a importância de R\$ 5.000,00 acrescida de correção monetária desde a data da apresentação da cártula à câmara de compensação (julho de 2010), e juros moratórios aplicados a partir 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, 31 de outubro de 2013.

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