


**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: **0015734-88.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **Karen Fernanda Moralles**  
 Requerido: **Imobiliária de Santis**

 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,

**DE C I D O.**

A preliminar de ilegitimidade de parte suscitada  
 em contestação pela ré merece acolhimento.

Isso porque embora as alegações da autora de que  
 na proposta reserva teve que pagar o valor de R\$ 3.423,00 à imobiliária **DE SANTIS**,  
 conforme proposta juntada às fls. 86/87, nota-se que o pagamento da comissão foi  
 realizado diretamente à pessoa física de LOURIVAL M. PEREIRA, conforme recibo de fl.  
 12, não havendo em referido documento qualquer identificação com a ré.

E, até que se prove o contrário, referida pessoa  
 agia como autônoma, em nome próprio, o que se constitui como característica primordial  
 da corretagem, ou seja, 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*



**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

*mediação. É essencial que procedam com autonomia. Do contrário, serão representantes, comissários e, até, empregados* (“Contratos”, Ed. Forense, 8ª edição, p. 457).

Intimado a se manifestar sobre a questão posta pelas requeridas quanto à ilegitimidade ad causam, que não procurou pelo corretor de imóveis para a negociação, mas que busca diretamente a ré para tanto e que se o corretor lá estava é porque fora contratado pela ré e não por ele.

Respeitado o seu entendimento, reputo que a demonstração da ligação entre o subscritor do recibo de fl. \* e a ré incumbe à autora, porquanto integra o fato constitutivo de seu direito (art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil).

O quadro delineado conduz, pois, à improcedência da ação.

Como destacado, tocava a autora comprovar que a pessoa que recebeu a comissão aqui versada agia em nome da ré porque somente assim seria possível cogitar da devolução respectiva por parte das mesmas.

Ele, todavia, não apresentou um indício que fosse a esse respeito.

A conclusão que daí deriva é a de que o fato constitutivo do direito da autora não foi positivado, não prosperando dessa maneira a pretensão deduzida.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 28 de novembro de 2013.

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