



**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: **0007026-15.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **DANIEL GEDDER SILVA**  
 Requerido: **KÁTIO DE ALMEIDA PEQUENO e outro**

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.

As preliminares suscitadas pela corré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** não merecem acolhimento.

De início, ressalvo que o pedido inicial se reveste dos requisitos exigidos pela Lei 9.099/95, não tendo que se falar em sua inépcia. Isso porque de um lado a petição inicial traduz relato suficientemente inteligível, tanto que viabilizou a oferta de resposta pela ré e, de outro, foi firmada relação jurídica entre o autor e esta (cristalizada nos documentos de fls. 15/15), de sorte que está habilitada a integrar o polo passivo da relação processual.

Rejeito, pois, as prejudiciais arguidas.

No mérito, enquanto a corré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** sustenta a validade do recebimento dos valores discutidos com base nas cláusulas contratuais firmado com o autor o réu **KÁTIO DE ALMEIDA PEQUENO** defende a importância que recebeu, destacando que esse valor corresponde à comissão da corretagem que promoveu.

Não lhes assiste razão, porém, salientando desde logo que o corréu **KÁTIO DE ALMEIDA PEQUENO** nem ao menos corretor é, pois não


**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

há nos autos nada que o qualifique para esta profissão.

Ressalvo, outrossim, 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 a 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.

Por outras palavras, mesmo que a imobiliária não atue com exclusividade na venda e ainda que o interessado tenha de princípio se dirigido a ela – e não ao “stand” de vendas feito pela construtora – constato a ocorrência do abuso na transferência da obrigação ao comprador, entendimento aplicável ao caso dos autos.

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 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



**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

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 contratadas para tal finalidade.

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 o autor tivesse livremente anuído a tanto.

Não se pode olvidar que o contrato celebrado foi 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.

A maior evidência da imposição ao autor consiste no fato de que ao longo de inúmeras situações já submetidas a decisão **NUNCA** foi apresentado um só exemplo concreto em que a comissão pela corretagem fosse paga pela construtora, tendo **SEMPRE** o comprador arcado com ele.

A ligação jurídica porventura estabelecida 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 o autor, vinculando-o à ré sem que ela espontaneamente o desejasse e obrigando-a a pagamento diretamente feito a ela, sem nenhuma intervenção da construtora.

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

Ela poderá assim oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos.

Já a circunstância do valor pago a título de assessoria técnica imobiliária à corré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** estar previsto no termo aditivo ao contrato de compra e venda, não serve por si só para justificar a sua cobrança, além de patentear o prejuízo financeiro do autor.

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.

Trata-se na realidade de mero documento criado



**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

com a única finalidade de se cobrar crédito indevido, de contratação forçada e que representa prática abusiva, eis que os serviços ali especificados não passam de obrigações que são inerentes à ré, decorrentes que são da contraprestação do próprio contrato de compra e venda.

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

A ilegalidade da cobrança da corretagem e da assessoria imobiliária 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).*

*“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*


**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

*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.

Ainda a esse propósito, não há falar-se que a presente demanda rende ensejo a cenário de instabilidade, seja porque a irregularidade não se convalida diante disso, seja porque se o prazo prescricional para o aforamento das ações respectivas não se tiver escoado não se pode obstar os interessados em reaver o que tiverem pago indevidamente.

Nesse contexto, a devolução dos valores pagos não consagra o enriquecimento ilícito do autor, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar o réu **KÁTIO DE ALMEIDA PEQUENO** a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.494,00 e condenar a corré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar a quantia de R\$ 280,00, composta pelas parcelas que a compuseram. Todos os valores serão acrescidos de correção monetária a partir dos seus respectivos desembolsos, e juros de mora, contados da citação.

Caso os réus 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, 22 de agosto de 2014.

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