



**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 Digital nº: **1008522-28.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **Ariane Dias Lucena**  
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária Ltda 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.**

A preliminar suscitada pela ré SISTEMA FÁCIL, de ilegitimidade passiva merece acolhimento em relação ao pedido de restituição do valor pago a título de corretagem.

Com efeito, é certo que a autora almeja à restituição de importâncias pagas a título de comissão em virtude da compra de imóvel.

O documento de fls. 11/12 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 os autores 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.


**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

A outra ré quanto ao tema não estabeleceu liame com os autores e nada recebeu a esse título – pelo menos não há nada nos autos que prove o contrário –, não podendo dessa maneira ser chamada à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto à ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS III - SPE LTDA, em relação ao pedido referente a corretagem.**

No mérito, trata-se de ação em que os autores almejam à restituição de importância paga à ré a título de prestação de serviços de assessoria e intermediação pela aquisição de um imóvel, sem que o tivesse contratado.

Por seu turno, sustenta a ré a validade do recebimento de tal quantia, em razão de contratação da prestação de serviços de intermediação da ré.

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**:


**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

*“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 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.

É incontroverso o pagamento da quantia de R\$ 3.500,00, comprovada pelo recibo juntado à fl.11, 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 pelos autores.

Evidente, pois, que os autores arcaram com o pagamento desse valor, ainda que não desejassem contratar os serviços da ré ou ainda que sequer soubessem 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 os compradores ou concordavam com os seus termos ou não faziam 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**


**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

*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 a 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 a autora.

Vê-se que contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 96.500,00 (fls. 49), não abarcando a importância discriminada à fl.11.

Evidente, pois, que a autor arcou com o pagamento desse valor, ainda que não desejassem contratar com a ré e ainda que sequer soubesse dessa contratação de forma suficientemente clara (ressalvo nesse passo que a circunstância de o recibo ter sido emitido 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 eles precisariam necessariamente desembolsar a importância pela intermediação do negócio, cujo montante não se confunde evidentemente com o valor do imóvel.

É clara, pois, a lesão experimentada pela autora.

Nesse contexto, a devolução da quantia não consagra o enriquecimento ilícito da autora, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida nesse particular.

Já a questão posta quanto a alteração unilateral do preço do imóvel, reputo que falece a este Juízo competência para dirimir a controvérsia porque a realização de perícia contábil seria de rigor para se apurar se todos os valores pagos pela autora foram suficientes para amortizar o montante contraído no financiamento, ou se restaram resíduos exigíveis em decorrência pela aplicação dos índices de correção monetária previstos no contrato firmado pelas partes (Obs., fl.50).

Com efeito, é preciso quando se analisa a matéria trazida à colação ter em mente que o sistema do Juizado Especial Cível possui natureza própria, orientando-se o processo que lhe diz respeito pelos critérios da oralidade,


**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

simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade (art. 2º da Lei nº 9.099/95).

Essa concepção revela que a realização de perícia, com os contornos previstos nos termos do Código de Processo Civil, é alternativa incompatível com tal sistema porque implicaria a demora na solução do feito incongruente com as idéias que o norteiam.

Bem por isso, o Enunciado 06 do FOJESP dispõe que “a perícia é incompatível com o procedimento da Lei 9.099/95 e afasta a competência dos juizados especiais”.

No entanto, o mesmo diploma legal ressalva a possibilidade de inquirição de técnicos de confiança do Juízo ter lugar, quando a prova do fato exigir (art. 35).

Tal diligência não se confunde por certo com o exame pericial, voltando-se a casos simples em que a mera oitiva do técnico, obviamente em audiência, baste para, como elemento de convicção, subsidiar a solução do processo.

Não há, portanto, como confundir a norma do art. 35 da Lei nº 9.099/95 com a perícia concebida no regramento processual ordinário, sob pena de se desnaturar o sistema do Juizado Especial Cível e transferir para ele ideário contrário à sua essência.

Aliás, exatamente para contrapor-se a esse ideário em causas de menor complexidade foi criado o sistema dos Juizados Especiais Cíveis.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atento a esses aspectos, já teve ocasião de assentar em recente decisão:

*“A norma constitucional estabeleceu os limites de atuação dos juizados, admissível nele a realização de prova técnica, desde que não complexa. Com todo o respeito, compartilho o entendimento de que há de se ter muito cuidado com o tema, pena de, por dilatar indevidamente o rol de competência dos juizados, comprometê-los todos, sobrecarregando-os de tal modo que o serviço perca suas linhas gerais, a simplicidade dos procedimentos e a rapidez da solução”* (Câmara Especial - Conflito de Competência nº 0256652-73.2011.8.26.0000, rel. Des. **ROBERTO SOLIMENE**, j. 30/01/2012 - grifei).

Extraí-se ainda desse mesmo v. acórdão:

*“Nesse sentido a lição do E. Des. Luis Antonio Ganzerla, do tempo em que aqui pontificava, vide CC 0250635-21.2011.8.26.0000, J. de 24.10.2011, verbis: ‘(...) E o cerne da questão cinge-se à densificação do conceito de ‘menor complexidade’, por sua vez, norte e inspiração para a diferença que existe entre os conceitos de perícia e exame técnico (como espécies do gênero prova pericial), somente o último admitido, por força da Lei nº Lei nº*




**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**

12.153/09 (art. 10), no âmbito e contexto dos Juizados Especiais. Aliás, quando a Constituição Federal previu em seu artigo 98, I, que a União, no Distrito Federal e Territórios, e os Estados criarão 'juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumaríssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau', evidentemente traçou as linhas definidoras de uma 'nova justiça', procurando desafogar a 'litigiosidade contida', fenômeno inerente às sociedades de massa, como a que experimentamos viver. Todavia, o fez de modo que a pacificação social, objetivo precípua do Poder Judiciário, alcançasse e desse 'vazão' aos pequenos litígios e às pequenas querelas surgidas nessas coletividades, desde que compatíveis com a discussão sob um rito menos alongado e mais simplificado, portanto, sumaríssimo. Conforme explica Cândido Rangel Dinamarco, assim, portanto, nasceu a Lei dos Juizados Especiais (buscando soluções simplificadas que facilitem o acesso à justiça) (cf. Instituições de Direito Processual Civil - I. São Paulo: Editora Malheiros, 6ª edição, revista e atualizada, 2009, p. 549) para categorizar os ideais de uma 'justiça rápida e de um judiciário eficiente', alimentando-os pelos princípios da 'simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade', e sempre que possível utilizando a conciliação e a transação como formas de resolver os conflitos a eles inerentes. Toda essa moldura, enfim, ornou os Juizados Especiais de uma dinâmica que não permite e tampouco se compraz com demandas de intrincada apuração fática, a reclamar eventual produção de prova técnica de difícil realização, até porque a complexidade que o orienta e o define não é a do direito propriamente dito, senão dos fatos, é dizer, da causa petendi apresentada como fundamento do pedido reivindicado. Assim que pressupor a compreensão da competência material divorciada desse particular aspecto da menor complexidade não é a exegese que melhor se alinha com os objetivos finalísticos da Lei dos Juizados Especiais. E sob esse pano de fundo é que a perícia (estrito senso) e o exame técnico têm que ser compreendidos. Não que os Juizados inadmitam a categoria 'prova pericial', senão apenas que a permitem enquanto sua produção não exija um maior rigor procedimental”.

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese dos autos, cumprindo observar que a avaliação necessária à elucidação dos fatos controvertidos não será feita mediante simples oitiva de técnico em audiência, carecendo de verdadeira perícia.

Seria de rigor apurar com exatidão quais as condições contratuais propiciaram a apuração do montante devido pela autora,


**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

relativamente à correção, aos juros e encargos cobrados, averiguando-se se o procedimento levado a cabo pela ré foi ou não eivado de alguma irregularidade, tudo a denotar que a solução do processo passa obrigatoriamente pela efetivação de exame pericial, com os rigores estipulados na legislação processual.

Nem se diga que isso poderia representar a negativa na prestação jurisdicional.

Ao contrário, a postura leva em conta as peculiaridades da situação versada e a necessidade do conflito ser dirimido com fulcro em prova consistente, que permita formulação de seguro juízo de convicção sobre os fatos, consubstanciada em exame pericial aprofundado com o contorno próprio previsto no Código de Processo Civil e refutado pela Lei nº 9099/95.

Isto posto:

a) **JULGO EXTINTO o processo sem julgamento de mérito** quanto à ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS IV - SPE LTDA.**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, **em relação ao pedido de corretagem.**

b) **JULGO EXTINTO o processo** com fundamento no art. 51, inc. II, da Lei nº 9.099/95, quanto a ré **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III - SPE LTDA**, **em relação ao pedido de alteração unilateral do valor do imóvel.**

c) **JULGO PROCEDENTE a ação** para condenar a ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** a pagar a autora a quantia de R\$ 3.500,00, acrescida de correção monetária a partir do seu desembolso (outubro de 2012), 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, 16 de setembro de 2015.

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