



**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 Físico nº: **0014007-94.2013.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
Requerente: **Luiz Fernando Garcia Costa**  
Requerido: **Jf Assessoria Imobiliária**

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.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter adquirido imóvel que especificou após ter-se dirigido ao stand localizado na frente do mesmo, pagando à ré quantia em dinheiro a título de intermediação pelo negócio.

Alegou ainda que fez esse pagamento porque ele estava condicionado à consumação da compra, mesmo que não tenha sido devidamente esclarecido a propósito, mas ressaltou que tal responsabilidade não seria sua.

Almeja à devolução do valor despendido.

Já a ré em contestação sustentou a validade do recebimento de tal quantia, pois foi celebrado contrato verbal com o autor para que isso se implementasse, de sorte que ele estava ciente do que se passava.

Reconheceu trabalhar em parceria com a incorporadora do empreendimento e que o montante da corretagem estava separado do valor da venda, não se envolvendo no procedimento levado a cabo qualquer irregularidade.

No cotejo das posições das partes, reputo assistir razão ao autor.



**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**

Isso porque constitui característica primordial da corretagem 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 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 contratam seus serviços.

Não foi isso o que aconteceu no caso aqui versado, não se vislumbrando típica relação de corretagem entre as partes contratantes.

Na verdade, ficou demonstrado à saciedade que como a construtora ou incorporadora não poderia vender diretamente os imóveis, fê-lo por intermediação de corretoras 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, certamente por imposição da construtora, o que de resto atesta a vinculação da ré a ela.

Foi o que sucedeu na espécie vertente.

Conclui-se a partir daí que não restava opção ao autor, que ou comprava o imóvel aceitando a participação da ré ou não o comprava.

Isso importa à evidência a denominada “operação casada”, vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC.

A ilegalidade da cobrança da corretagem 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).



**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**

Por outro lado, é clara a lesão experimentada pelo autor.

O contrato particular de promessa de compra e venda firmado contemplou o preço do imóvel no importe de R\$ 90.827,73, não abarcando o valor da comissão em pauta (fls. 17/44).

Evidente, pois, que o autor 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, o que de resto importa violação ao art. 6º, incs. III e IV, do CDC.

Quanto ao tema, a simples elaboração do documento de fl. 16 é insuficiente para estabelecer a certeza de que o autor tinha ciência da contratação específica, a exemplo de eventual cláusula inserida no instrumento firmado sem o indispensável destaque a seu respeito.

Nem se diga, outrossim, que houve contrato verbal entre as partes, inexistindo um único indício material que ao menos conferisse verossimilhança à alegação, o que seria imprescindível à sua configuração.

Não se pode olvidar também que a hipótese atinou a contrato de adesão, em que a liberdade para discussão das cláusulas inexistente.

A maior evidência da imposição ao autor consiste no fato de que ao longo de inúmeras situações afins já submetidas a decisão deste Juízo **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 ele espontaneamente o desejasse e obrigando-o a pagamento diretamente feito a ela, sem nenhuma intervenção da construtora.

Já o direito da ré em receber pelos serviços que prestou há de ser reconhecido, mas não como imposição ao autor, de sorte que poderá oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos.

Bem por isso, a devolução da quantia 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 ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.294,27, acrescida de correção monetária, a partir de junho de 2011 (época da emissão do recibo de fl. 16), e juros de mora, contados da citação.



**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**

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, 05 de maio de 2014.

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