


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0023122-13.2011.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Monitória - Compra e Venda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**CONCLUSÃO**

Aos 01/08/2014 10:02:50 faço estes autos conclusos ao  
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.  
 subscrevi.

**RELATÓRIO**

**JOSÉ CARLOS LOPES** propõe ação monitória contra **FRANCISCO OLIVEIRA ALMEIDA**, cobrando R\$ 7.800,00 (6% do valor da transação) decorrentes de serviço de corretagem que prestou em uma permuta de imóveis entre o réu e o terceiro Manoel Barbosa Sobrinho. Observa que Manoel Barbosa Sobrinho já pagou a sua parte (outros 6%).

O réu, citado, ofertou contestação (fls. 53/65). Sustenta que não houve a efetiva prestação de serviços de corretagem pelo autor que, em realidade, tão-somente efetuou uma avaliação imobiliária. Se não bastasse, a comissão já foi paga, sendo R\$ 4.000,00 por Manoel Barbosa Sobrinho (R\$ 2.000,00 por meio de cheque; R\$ 2.000,00 em dinheiro recebido pelo sócio do autor, Sergio Aparecido Moro) e R\$ 2.000,00 pelo réu, em dinheiro. Esse valor foi aceito pelo autor, que deu desconto de R\$ 1.800,00, portanto. Não há outro saldo a receber.

Houve réplica (fls. 69/86) na qual o autor frisa que Manoel Barbosa Sobrinho realmente já pagou a sua parte (seus 6%), mas o autor não pagou a sua, observando-se que os R\$ 2.000,00 pagos pelo réu referem-se a outro negócio.

O juízo da 3ª Vara Cível, vislumbrando conexão entre o presente processo e o de nº 1816/11 em andamento nesta 4ª Vara, determinou o encaminhamento dos autos a este juízo (fls. 106).

Foi proferida sentença nos autos nº 1816/11, afastando-se a conexão (fls. 111/119).

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

pertinentes ao caso. Saliente-se que o autor pleiteou expressamente o julgamento antecipado, fls. 124.

Trata-se de ação monitória, cuja defesa se faz por meio dos chamados embargos monitórios. Todavia, a simples oposição destes suspende a eficácia do mandado inicial e enseja o prosseguimento do processo pelo rito ordinário (art. 1.102-C, caput e § 2º, CPC), de maneira que os embargos monitórios tanto se assemelham, processualmente, à contestação, que o equívoco de nomenclatura feito pelo réu (fls. 53), chamando seus embargos de contestação, não traz qualquer prejuízo, não acarreta qualquer nulidade e muito menos gera os efeitos da revelia.

Na verdade, a diferença nos ritos da ação monitória e da ação de conhecimento não se dá na hipótese de oferecimento da defesa pertinente, e sim na hipótese de não oferecimento: num dos casos o mandado inicial converte-se de pleno direito em mandado executivo; no outro, o juiz avalia se incidem os efeitos da revelia e profere sentença.

Assim, o pedido de reconhecimento da revelia, feito pelo autor, não deve ser admitido.

Ainda na análise das questões processuais, friso que o pedido contraposto feito pelo réu não será conhecido pelo juízo, pois inadmissível tal figura no procedimento ordinário.

Indo adiante, no mérito, improcede a monitória.

A relação entre o autor, corretor de imóveis, e o réu e o terceiro, que transacionaram a permuta, é de consumo.

O autor é fornecedor de serviços no mercado; o réu e o terceiro, os destinatários finais de tal serviço.

Entre os direitos básicos do consumidor no mercado, está o direito à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com a especificação correta de características, qualidade e preço (art. 6º, III, CDC).

Firmada tal premissa, vejamos o caso dos autos.

Tanto o réu (fls. 88) quanto o terceiro (fls. 87) abriram um cadastro na imobiliária do autor que, na prática, equivale à contratação dos serviços de corretagem.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Observamos naquele cadastro que não há uma regra específica para permuta em relação à comissão. O que se tem é uma regra geral, no Item 06, mencionando que a comissão corresponderia a "6%, calculados [sic] sobre o valor total do negócio...".

De tal leitura, extrai o leitor, mais ainda o leigo, que a comissão devida ao corretor, total, é de 6%. O relevante, ademais, seria o valor da transação, e não o número de imóveis envolvidos e o valor de cada qual. Em consequência, especialmente por conta do silêncio, mesmo no caso de permuta, a comissão total seria de 6% sobre o valor do negócio.

Este magistrado, consultando o website do CRECI-SP, tomou conhecimento, na tabela de remuneração, que não há propriamente uma tabela para hipótese de permuta. O que há é uma tabela para hipótese de venda e, tratando-se de imóvel urbano, a comissão prevista varia de 6% a 8%.

Há, porém, uma "Nota 01", mencionando: "Nas permutas, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculado sobre o valor de venda de cada imóvel".

Quer dizer, no caso da permuta, o valor da comissão é maior, pois a base de cálculo deixa de ser o valor da transação e passa a ser o valor de cada imóvel transacionado; cada permutante paga uma comissão sobre o valor de seu imóvel.

Talvez seja esta a razão pela qual o autor, nos presentes autos, após já ter recebido a comissão de 6% de Manoel – fato por ele reconhecido na inicial e em réplica - esteja cobrando do réu outros 6%.

Todavia, com todas as vênias ao autor, a despeito das regras do CRECI-SP, é certo que, na relação obrigacional, mais ainda no caso da relação de consumo, o réu somente poderia ser obrigado ao pagamento se tivesse sido previamente informado, de modo adequado e claro, a respeito dessa distinção referente à comissão, para o caso de permuta.

Isso não emerge dos autos, pois como vimos acima, não consta dos documentos de fls. 87/88, que sinalizam em sentido contrário.

E se vai adiante. Ao efetuarmos a leitura de fls. 13, verificamos que o próprio autor anotou, naquele documento: **"feito [sic] uma permuta, sendo pago [sic] apenas a comissão devida por ambos, sendo que cada um cuidará das**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**documentações das residências adquiridas por eles".**

Lê-se, no documento, declaração feita pelo próprio autor mencionando o positivo pagamento da comissão devida por ambos, sem qualquer ressalva no sentido de que houvesse mais comissão a receber. Isso fortalece a conclusão de que, naquele caso, talvez até pela falta de esclarecimento anterior para as regras no caso de permuta, o convencionado realmente foi uma comissão única de 6%.

A única ressalva feita às fls. 13, indicada pelo vocábulo "apenas", não diz respeito à comissão, e sim ao fecho, no qual se menciona que "cada um cuidará das documentações das residências adquiridas por eles".

Nenhuma outra ressalva.

Nesse contexto, também não se pode ignorar o disposto no art. 48 do CDC: "As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos."

Sob tais fundamentos, verificamos que a comissão que se deve entender devida pelo negócio de permuta efetuado entre o réu e o terceiro Manoel, já foi integralmente paga por este.

O autor, porém, não será condenado nas penas de litigância de má-fé, pois não há qualquer prova desta.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, rejeito o pedido; condeno o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 724,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 27 de outubro de 2014.

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