



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003417-02.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **NILCE WENZEL SANCHES**  
 Requerido: **RODRIGO GARCIA FERREIRA**

Justiça Gratuita

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

Dispensado o relatório. Decido.

A autora é parte legítima para figurar no pólo ativo da relação processual porque, ainda que não figure do contrato de compromisso de compra e venda, foi ela quem, conforme cheque de fls. 8, efetuou o pagamento da comissão de corretagem, ou seja, ela é que arcou com os prejuízos cuja reparação se objetiva pela presente demanda.

Quanto ao mérito, a ação é procedente.

Sustenta a autora que houve o pagamento em duplicidade da comissão, pois o vendedor pagou R\$ 7.800,00 a esse título e, não obstante, a compradora, filha da autora, foi cobrada a efetuar o pagamento de adicionais R\$ 10.000,00, que foram pagos pela autora e, por serem indevidos, devem ser restituídos em dobro.

O réu, de seu turno, alega que a comissão pela venda de um imóvel urbano varia entre 6% e 8%, na hipótese dos autos foi fixada em 8% de R\$ 130.000,00, ou seja, R\$ 10.400,00, arredondados para R\$ 10.000,00. Acrescenta que a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor mas a prestação pode ser embutida no preço do produto, e isto ocorreu no presente caso. Quer dizer, quando do pagamento do sinal de R\$ 40.000,00, a quantia de R\$ 10.000,00 foi separada e repassada ao corretor.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Mas os argumentos do réu não se sustentam, porque, ao contrário do afirmado, os R\$ 10.000,00 não foram subtraídos dos R\$ 40.000,00 de sinal, basta verificar que estes últimos foram pagos em sua integralidade, diretamente ao vendedor José Carlos Estrozi, consoante cheque de fls. 28, tratando-se de parcela distinta dos R\$ 10.000,00 ora postulados, indicados no cheque de fls. 8 e pagos ao réu.

E os R\$ 10.000,00 realmente correspondem a verba indevida, porque a comissão pela intermediação do negócio foi paga pelo vendedor José Carlos Estrozi, no valor de R\$ 7.800,00, através do cheque copiado às fls. 27, informação que foi confirmada pelo próprio vendedor, ouvido em audiência às fls. 48.

Como R\$ 7.800,00 correspondem a 6%, percentual habitualmente cobrado nas intermediações, está bastante claro que o corretor cobrou comissão de 6% do vendedor, em conformidade com a praxe comercial, e indevidamente o réu recebeu comissão adicional da ora autora, mãe da compradora, o que não tem respaldo contratual, caracterizando ainda bis in idem e enriquecimento sem causa réu.

No mais, a restituição é devida em dobro, nos termos do art. 940 do Código Civil e Súmula 159 do Supremo Tribunal Federal, porque no presente caso, com todas as vênias e o merecido respeito ao réu, não se vê como poderia ter sido realizada de boa-fé a cobrança no presente caso.

E mais: não só o réu recebeu o valor manifestamente indevido como, citado para responder à presente ação, ainda trouxe uma explicação inadmissível pois em manifesto confronto com a prova documental dos autos, a confirmar a má-fé.

Há que se destacar, nesse tema, o seguinte conjunto de elementos: verba de mesma natureza foi cobrada, sem qualquer respaldo contratual ou na praxe comercial, do vendedor e do comprador, acrescentando-se que a própria contestação traz explicações gritantemente em descompasso com a prova documental (cheque emitido em favor do vendedor, pela compradora,



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

no valor total do sinal, sem qualquer subtração da comissão; dois cheques relativos à comissão de corretagem, emitido um pelo vendedor e outro pela mãe da compradora, cuja somatória é muito superior ao teto da verba considerando os percentuais indicados pelo próprio réu em contestação; contrato que não prevê qualquer obrigação da vendedora de pagar comissão de corretagem).

Ante o exposto, julgo procedente a ação para condenar o réu a pagar à autora R\$ 20.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 25.04.2015 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 15 de setembro de 2017.

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