


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: **0016935-18.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Daniel Jezuíno Dias e outro**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários Sa e outros**

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, bem como a manifestação das partes no sentido que não possuem mais provas a serem produzidas,

D E C I D O .

A preliminar suscitada em contestação pelas rés SISTEMA FÁCIL E RODOBENS às fls. 70/72, merece acolhimento, em parte.

Com efeito, é certo que o autor almeja à restituição de importâncias pagas a título de comissão e sinal da negociação, em virtude da compra de imóvel.

Os documentos de fl. 34/35 e 36/40 denotam que essas quantias foram pagas às rés **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**

Em consequência, a relação jurídica quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e somente essas ré, de outro, pois foram eles que perceberam as comissões pela venda.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne apenas a elas.

Já ré **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, quanto ao tema, não estabeleceu liame com o autor e nada recebeu a esse



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

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 **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.**

No mérito, extrai-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda consistente em da unidade autônoma nº 474, no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II” - Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE LTDA, cujo valor seria financiado em parte com recursos advindos de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Alega o autor que, após a aprovação da sua proposta de compra e ter efetuado o pagamento de determinados valores do imóvel, decidiu pela resolução do negócio mediante a formal desistência encaminhada à ré, alegando obscuridades nas cláusulas contratuais, que lhe garantissem o real entendimento dos valores dos pagamentos a que se obrigou (fl. 42).

Pleiteia em juízo a devolução dos valores pagos às rés, porquanto entende ser indevida retenção do valor de R\$ 6.376,98, desembolsado à ré VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, a título de intermediação da negociação e corretagem, bem como o valor de R\$ 2.048,15, pago à corré SISTEMA FÁCIL a título de amortização da dívida contraída.

As rés contestam o pedido do autor, justificando a retenção dos valores recebidos porque prevista no contrato firmado entre as partes.

Nesse sentido, a ré VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA chega a reconhecer única e exclusivamente o recebimento do valor de R\$ 3.192,57, expresso no recibo de fl. 34, sem qualquer menção ou impugnação ao valor de R\$ 3.184,41, percebido à fl. 35 que, apesar de conter o timbre da Rodobens, quem firma o seu recebimento é a ré Valor.

Já a corré SISTEMA FÁCIL, além de pugnar pelo reconhecimento da sua ilegitimidade passiva, procura, por todos os meios justificar a legalidade do recebimento, pela ré VALOR, da importância paga a título de corretagem e pelos serviços de intermediação prestados. No tocante aos demais valores reclamados e discriminados nos recibos de fls. 36/40 limita-se, essa ré, a alegação de ter providenciado a baixa em seu sistema, sem qualquer comprovação de efetiva devolução ao autor de tais importâncias.

Fixei entendimento que 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


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

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, tanto que pelo que se percebe toda a negociação foi levada a cabo no stand montado para a venda das unidades do empreendimento, onde a ré atuava, descaracterizando-se assim a figura do corretor.

Neste caso, não se pode admitir a cobrança da corretagem da maneira como pretende a ré ao repassar esse ônus ao comprador.

Isso porque ficou claramente demonstrado que como a construtora ou incorporadora não poderia vender diretamente os imóveis, o fez 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, 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 aos autores, que ou compravam o imóvel aceitando a participação da ré ou não o compravam.

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).

Não se acolhe, portanto, o argumento de que a ré faria jus à retenção de certa porcentagem do valor do contrato de compra e venda a título de corretagem.


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

Já em relação ao pagamento efetuado à CORRÉ SISTEMA FÁCIL, tenho que não se cogita de retenção, por ela, de qualquer verba a título de multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos.

Tais cláusulas nesse sentido são claramente abusivas por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nessas condições, a restituição de importância à autora inferior ao montante por ela pago importará inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida, também nesse particular, merece acolhimento.

Isso porque o art. 725 do Código Civil, que disciplina o assunto, é claro no sentido de que a remuneração em situações afins é devida somente quando há o resultado previsto no contrato.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto à ré **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil e **JULGO PROCEDENTE** a ação para: **1)** declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; **2)** condenar a ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA** ao pagamento da importância de R\$ 6.376,98, composta pelos valores que a compuseram (fls. 34 e 35), e **3)** condenar a CORRÉ **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA III SPE LTDA** ao pagamento da importância de R\$ R\$ 2.048,15, composta pelos valores expressos nas duplicatas de fls. 36/40. Sobre todos os valores incidirão correção monetária a partir da data de cada desembolso, e juros moratórios contados da respectiva citação.

Caso as rés não efetuem os pagamentos 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, 19 de dezembro de 2013.

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