


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: **0007111-35.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Fabio Bontempi**
 Requerido: **Lorival Martins Pereira 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,

DECIDO.

A prejudicial suscitada em contestação pelo réu não merece acolhimento.

Com efeito, é certo que o autor almeja à restituição de importância paga a título de comissão em virtude da compra de imóvel.

Os documentos de fls. 5/6 denotam que essa quantia foi paga ao réu, ainda que tenha negado tal recebimento em sua contestação.

Em consequência, a relação jurídica quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu o autor de um lado e o réu, de outro, pois foi ele quem percebeu a comissão pela venda.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne apenas a ele, legitimando-o a responder pela ação.

No mérito, trata-se de ação em que, interessado na aquisição de imóvel no condomínio “Residencial Moradas São Carlos I”, se dirigiu ao stand de vendas montado pela construtora desse empreendimento (Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE LTDA.).

Lá, foi atendido pelo réu, na qualidade de corretor, e acabou ultimando a compra, mas agora deseja reaver a quantia paga a ela a título de assessoria imobiliária e comissão 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

Sustenta o réu que nada recebeu do autor a esse título, eis que o valor por ele recebido era na verdade destinado à.

Justifica ainda que o autor tinha pleno conhecimento de o valor pago era a título de corretagem, em verdade foi recebido pela vendedora e corrê SISTEMA FÁCIL, INCOPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA, do qual era simples empregado, destacando que foi essa imobiliária que cuidou da aproximação das partes, sendo devida esta comissão pelo negócio que promoveu.

A esse respeito, a documentação amealhada aos autos não se constituem em base sólida às suas alegações atinentes ao mencionado pagamento, supostamente efetuado em favor da vendedora, bem como a comprovar que o valor a que faz referência o documento de fl. 5 foi efetuado a título de cumprimento das obrigações assumidas no contrato de compra e venda.

Tocava-lhe, pois, a incumbência imposta pelo art. 333, II, do C.P.C., no sentido de fazer prova dos argumentos lançados na sua contestação.

Nesse sentido, a contestação apresentada, sem a devida comprovação alicerçada em prova documental que conferisse verossimilhança aos seus argumentos, não se constitui em elemento suficiente que dê respaldo ao acolhimento da sua defesa.

Como é cediço, 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, como de resto nos demais submetidos à apreciação deste Juízo, não se entrevendo típica relação de corretagem entre as partes contratantes.

Isso porque ficou claramente demonstrado que como a construtora ou incorporadora não poderia vender diretamente os imóveis, fê-lo por intermediação de corretores contratados para tal finalidade, como o réu.

Nada haveria de ilegítimo nesse procedimento, se obrigatoriamente não se transferisse ao comprador o pagamento da corretagem havida em função da transação.

Foi o que sucedeu na espécie vertente.

Nem se diga que na realidade a atribuição desse pagamento derivaria de entendimento entre as partes ou mesmo que o autor tivesse livremente


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

anuído a tanto.

Não se pode olvidar que o contrato celebrado, se é que houve, era de adesão, ou seja, não havia nenhuma margem para discussão entre as partes a propósito de seu conteúdo, de sorte que o comprador ou concordava com os seus termos ou não fazia a aquisição.

A maior evidência da imposição ao autor consiste no fato de que ao longo de inúmeras situações já submetidas a decisão **NUNCA** foi apresentado um só exemplo concreto em que a comissão pela corretagem fosse paga pela construtora, tendo **SEMPRE** o comprador arcado com ele.

Isso torna claro e encerra o expediente da denominada “venda casada”, vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC, não se entrevendo relação jurídica típica de corretagem entre os litigantes.

A ilegalidade da cobrança da corretagem nessas condições foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em recentes decisões, pouco importando a existência de cláusula em que a obrigação fique expressamente afeta ao comprador, por abusiva:

*“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).*

*“Comissão de corretagem. A contratação forçada dos serviços pelo comprador do imóvel representa prática abusiva, definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido” (TJ-SP, 10ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0027535-02.2012.8.26.0577, rel. Des. **CARLOS ALBERTO GARBI**, j. 30/04/2013).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Inadmissibilidade. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade de cláusula contratual abusiva ou onerosa ao consumidor. Comissão a ser suportada pelo vendedor. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 0014153-42.2012.8.26.0576, rel. Des. **LUIZ AMBRA**, j. 10/04/2013).*

Essa prática abusiva foi inclusive detalhadamente dissecada em outro aresto da mesma Corte, quando se assentou:

“Tornou-se usual nos dias atuais embora nitidamente abusiva a prática de empurrar para o comprador o pagamento de comissão de corretagem de imóvel a


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

*ser ainda construído, pelo valor total do negócio como se pronto já estivesse. Quer dizer, não só o comprador paga a comissão **que deveria ser paga pelo vendedor** - este é que contratou a empresa corretora, para ele é que a empresa trabalha -, como igualmente paga **sobre o todo**, que ainda nem existe. Paga sobre o que efetivamente tenha desembolsado e, de quebra, sobre fumaça no que diz respeito ao restante. Tal prática como se disse é abusiva. Mas se o adquirente com ela não concordar, simplesmente a transação não será concretizada, assim o incorporador se livrando, desde logo, de pesado encargo. Forma nítida de coação indireta, convenha-se. Privilegiadíssima a situação do corretor, que ganha até sobre o que ainda nem existe”* (TJ-SP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0016398-60.2011.8.26.0576, rel. Des. **LUIZ AMBRA**, j. 17/04/2013).

Tal entendimento calha com justeza aos autos.

Conclui-se a partir daí que não restava opção ao autor, que ou comprava o imóvel aceitando a participação do réu ou não o comprava, malgrado a alegação deste de que somente agia em nome da vendedora SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA, ainda que existissem outras imobiliárias autorizadas no local a promoverem as vendas dos imóveis.

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\$ 74.037,05, não abarcando o valor da comissão em pauta (fls. 7/23).

Evidente, pois, que o autor arcou com o pagamento desse valor, ainda que não desejasse contratar com o réu 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.

Bem por isso, a devolução da quantia não consagra o enriquecimento ilícito do autor, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida, mas a restituição não se dará em dobro.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que “a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor” (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que não terá aplicação a aludida regra.

As outras rés quanto ao tema não estabeleceram liame com o autor e nada receberam a esse título – pelo menos não há nada nos autos que prove o contrário –, não podendo dessa maneira serem chamadas à restituição desejada.

Ressalvo que nada identifica nos recibos de fls.5/6 que a verba ali mencionada atinasse à corretagem ou à prestação de serviços de assessoria imobiliária.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto às rés CONSTRUTORA RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA


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

IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA, malgrado a falta de contestação por essas mesmas requeridas.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito quanto às rés **CONSTRUTORA RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu **LORIVAL MARTINS PEREIRA** a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.555,00, acrescida de correção monetária, a partir de abril/2010 (data do recibo de fl.5), e juros de mora, contados da citação.

Caso o réu 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, 11 de março de 2014.

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