



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: **1008984-82.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Alexsamer Rodrigo Pereira**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda e outro**

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 prestado serviços de corretagem às rés para a venda de imóveis que especificou, estipulando as mesmas que a comissão de corretagem deveria ser retirada da mesa de negociação, tendo assim agido.

Alegou ainda que em processo que tramitou por este Juízo foi condenado a restituir ao comprador do imóvel o valor que percebeu a título de corretagem, de sorte que almeja à devolução, pelas rés, dessa soma.

Reitero de início os termos da sentença prolatada no processo de origem aludido pelo autor, cuja cópia se encontra a fls. 111/116 e que foi confirmada pelo Colendo Colégio Recursal local em grau de recurso (v. acórdão de fls. 149/154).

Isso para reafirmar a impossibilidade de transferir obrigatoriamente ao comprador de imóvel nas condições em apreço o pagamento da taxa de corretagem daí oriunda.



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

Transcrevo, inclusive, parte do decisório que no particular interessa:

"A ligação jurídica porventura estabelecida entre o réu e a incorporadora circunscreve-se a ambos e poderia fazer quando muito que a segunda repassasse ao primeiro parte do valor que tivesse recebida pelos serviços que tivesse prestado.

Não poderia, todavia, afetar ao autor, vinculando-o ao réu sem que ele espontaneamente o desejasse e obrigando-o a pagamento diretamente feito a ele, sem nenhuma intervenção da construtora.

O direito do réu em receber pelos serviços que prestou há de ser reconhecido, mas não como imposição ao autor.

Ele poderá assim, oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos" (fl. 114).

Saliento novamente que como as rés não poderiam vender diretamente o imóvel fizeram-no por intermédio do autor, mas impuseram que a corretagem ficasse a cargo do comprador.

Essa prática, porém, não se concebe porque eximiria as rés de qualquer responsabilidade quanto ao assunto.

Por outras palavras, tendo-se como descabida a transferência do pagamento da corretagem ao comprador, tanto que ele foi beneficiado com a restituição do montante que despendeu, não poderia o autor suportar o encargo, ficando sem a contraprestação pelos serviços que comprovadamente prestou.

Tocará às rés em última análise suportar o pagamento dessa verba, até porque foi sua a iniciativa da contratação do autor e se beneficiaram das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

Entendimento diverso consagraria o seu enriquecimento sem causa, alternativa que por óbvio não é de passível aceitação.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida, até porque se comprovou a fls. 143/144 o acordo formulado pelo autor no primeiro processo para a quitação de sua obrigação, devidamente homologado (fl. 147).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 4.982,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das importâncias que a compuseram, 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Caso as rés não efetuem o pagamento da importância aludida 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 outubro de 2015.

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