


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: **1004134-82.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Jose Mauro Fontana Bonucci**
 Requerido: **Proposta Empreendimentos 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,

D E C I D O .

A preliminar suscitada em contestação pelas rés
**GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PDG
 REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** às fls. 74 e **PROPOSTA
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** às fl.182, merecem acolhimento.

Com efeito, é certo que o autor almeja à
 restituição de importância paga a título de comissão em virtude da compra de imóvel,
 danos morais e restituição do valor pago a título de honorários advocatícios.

A questão que envolve a restituição da quantia
 paga a título de corretagem merece acolhimento, mesmo porque o documento de fl. 21
 denota que essa quantia foi paga à ré **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Em consequência, a relação jurídica quanto ao
 assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e somente essa ré,
 de outro, pois foi ela quem percebeu a comissão pela venda.

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

As outras rés quanto ao tema não estabeleceram



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

liame com a autora 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.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito quanto às rés **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.**

No mérito, cuidam os autos de ação em que a autora almeja à restituição de importância paga à ré a título de comissão pela aquisição de um imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe atribuída.

A ré, por seu turno, defende a legalidade da cobrança.

Ressalvo de início que há em trâmite por este Juízo centenas de ações que versam sobre situação semelhante a aqui posta em discussão.

Em boa parte delas, o pagamento da corretagem era feito à imobiliária que com exclusividade atuava na venda dos imóveis de determinado empreendimento, ficando configurado de maneira clara o abuso da obrigação imposta ao comprador.

Independentemente dessas características específicas, porém, reputo que ainda assim não se pode atribuir a obrigação àquele que deseja adquirir o imóvel nas condições de tais situações.

Por outras palavras, mesmo que a imobiliária não atuasse com exclusividade na venda e ainda que o interessado tenha de princípio se dirigido a ela – e não ao “stand” de vendas feito pela construtora – constato a ocorrência do abuso na transferência da obrigação ao comprador, entendimento aplicável ao caso dos autos.

É certo que a relação jurídica estabelecida entre as partes deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor, como já reconhecido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“É possível a aplicação do CDC à relação jurídica firmada entre o promitente comprador e a corretora imobiliária para realização de negócio de compra e venda de imóvel, tendo em vista que os serviços oferecidos pela empresa de corretagem de imóveis são bens juridicamente consumíveis, remunerados, servem para suprir a necessidade do comprador, destinatário final do serviço, restando caracterizada a relação de consumo, conforme se depreende da leitura dos artigos 2º e 3º do CDC” (STJ - REsp n. 1087225-RJ voto vencedor da Min. **NANCY ANDRIGHI**, Rel. p/acórdão Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** – 3ª Turma, j. 16/11/2010).

Por outro lado, sabe-se que constitui característica primordial da corretagem a falta de ligação do corretor com as pessoas que aproxima visando à consumação do negócio.

Nesse sentido é o magistério de **ORLANDO**


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

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 ajustam 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 corretoras contratadas para tal finalidade, como a ré.

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 anuído a tanto.

Não se pode olvidar que o contrato celebrado 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 à autora 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 à evidência encerra o expediente da denominada “venda casada”.

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


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

*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 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.

Já a circunstância do valor da comissão pela intermediação de corretagem ter sido formalmente contratada com a ré, pouco importa ao interesse da ação, pois conforme o exposto, a sua cobrança, nessas circunstâncias é



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

manifestadamente ilegal.

O direito da ré em receber pelos serviços que prestou há de ser reconhecido, mas não como imposição à autora.

Ela poderá assim oportunamente voltar-se se o desejar em ação de regresso contra a construtora para que não experimente prejuízos.

Ainda a esse propósito, não há falar-se que a presente demanda rende ensejo a cenário de instabilidade, seja porque a irregularidade não se convalida diante disso, seja porque se o prazo prescricional para o aforamento das ações respectivas não se tiver escoado não se pode obstar os interessados em reaver o que tiverem pago indevidamente.

Nesse contexto, a devolução da quantia não consagra o enriquecimento ilícito do autor, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida a esse título, 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 a não terá aplicação a aludida regra.

Solução diversa, porém, apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais.

É certo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

“RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Restituição de sinal e princípio de pagamento cumulado com indenização em danos morais - Financiamento imobiliário não concretizado - Contrato rescindido sem culpa - Devolução do sinal e princípio de pagamento previsto em contrato - Multa contratual não incidente diante da ausência de configuração do termo inicial do dever contratual - Dano moral - Não configuração - Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual - Precedentes desta Colenda Câmara Litigância de má-fé não configurada - Sentença mantida pelos próprios fundamentos Recursos desprovidos.” (TJ-SP - 4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0012834-86.2010.8.26.0292, Rel. Des. MILTON CARVALHO, j. 24.11.2011, v.u.).

“Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou



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

*aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito" (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012).*

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios
Recusais:

*CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entra as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. **CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO** – 24/09/2012)*

Aliás, a autor não declinou um só aspecto preciso para permitir considerar que tivessem suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formularam não vinga

Solução diversa também apresenta-se para o pedido de restituição do valor pago relativamente a honorários advocatícios contratados para promover a presente demanda.

Reputo que quanto ao tema não assiste razão à autora.

Isso porque é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, caput).

Vai além e determina em seu art. 55, caput, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido de ressarcimento feito pelo autor não haverá de vingar, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Por outras palavras, ele permitiria em última análise à condenação vedada expressamente no art. 55, caput, desse diploma legal, não podendo bem por isso prosperar.

Como se não bastasse, a situação posta pela autora seria inaceitável porque vincularia o réu a contrato de que não tomou parte e sobre o qual não teve interferência alguma, não podendo responder pelas consequências do mesmo advindas.

Por tudo isso, tenho como improcedente a


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

postulação no particular apresentada.

Prospera, pois, em parte, a sua pretensão.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto às rés **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PROPOSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** a pagar à autora a quantia de R\$ 8.677,74, acrescida de correção monetária a partir dos desembolsos das parcelas que a compuseram, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré 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).

Em relação aos danos morais e ao ressarcimento dos honorários advocatícios contratos o pedido é improcedente.

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, 03 de junho de 2015.

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