



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0007541-16.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **TACIANA FRANCISCA PREVIERO**
Requerido: **KÁTIO DE ALMEIDA PEQUENO 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 .

A autora alegou ter celebrado com os réus contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Acrescentou que foi pago ainda a importância de R\$ 1.515,00 a título de corretagem, além de sinal no valor de R\$200,00 e mais R\$700,00 a título de assessoria e intermediação.

Almeja à devolução desses montantes, assinalando que eles não constituiria parte do pagamento do imóvel, bem como foi condicionado ao pagamento de tal quantia quando da aquisição do imóvel.

Em contestação, a ré MRV alega não ser parte legítima para figurar no polo passivo da demanda em relação ao pedido de devolução do valor pago a título de corretagem, já que tais valores forma pagos a terceiros, e em relação a devolução dos valores pagos a título de sinal e assessoria e intermediação alega não haver irregularidades na



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

cobrança dos mesmos pois os serviços foram devidamente prestados e contratados.

Reputo que assiste razão à ré em relação a ilegitimidade de parte arguida.

Com efeito, o contrato de fls. 2/3 dá conta que o pagamento foi feito ao corréu Kátio de Almeida Pequeno ainda que tenha justificado tal recebimento em sua contestação.

Esses elementos demonstram que a relação jurídica firmada quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e Kátio de Almeida Pequeno, de outro.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne a ele. Por outro lado, não há qualquer documento que comprove que quem recebeu tal quantia foi a ré MRV.

A ré quanto ao tema não estabeleceu liame com o autora e nada recebeu a esse título, não podendo em consequência ser chamada à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito, quanto a ré MRV Engenharia e Participações S/A.

Já em relação aos valores pagos a título de assessoria e intermediação, a pretensão da autora também não prospera.

A própria autora junta aos autos documento esclarecendo que tal cobrança foi estabelecida em aditivo contratual firmado entre as partes. (fls. 5/6) .

Não vislumbro também qualquer irregularidade na cobrança do valor de R\$200,00 a título de sinal o qual está devidamente amparado no contrato de fl. 7.

Portanto os serviços prestados e o pagamento do sinal foram esclarecidos a autora através dos contratos acima citados, não se admitindo, por isso, a devolução dos valores que foram pagos pelas suas contratações.

Com relação ao pagamento dos valores de corretagem almeja a autora à restituição dessa importância paga ao corréu a título de comissão pela aquisição de um imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe atribuída.

O corréu Katio, 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/corretores que com exclusividade atuavam 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


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

imobiliária/corretor 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 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 envolvendo 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



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

pagamento derivaria de entendimento entre as partes ou mesmo que a autora tivessem livremente anuído a tanto mediante contratação formal.

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 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.


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

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 de o valor da comissão estar previsto no instrumento colacionado à fls. 2/3, elaborado quando da apresentação da proposta de venda, demonstra ainda mais claramente a vinculação entre o réu e a construtora, decorrendo possivelmente da vontade desta, além de patentear o prejuízo financeiro da autora.

Na verdade, de antemão já havia sido estabelecido que ela precisaria necessariamente desembolsar a importância pela intermediação do negócio, cujo montante não se confunde evidentemente com o valor do imóvel.

A ligação jurídica porventura estabelecida entre o réu e a incorporadora circunscreve-se a ambas e poderia fazer quando muito que a segunda repassasse à primeira parte do valor que tivesse recebido pelos serviços que tivesse prestado.

Não poderia, todavia, afetar à autora, vinculando-a ao réu sem que ela espontaneamente o desejasse e obrigando-a 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 à autora.

Ele poderá até 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 da autora, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida a esse pleito.

Isto posto **JULGO IMPROCEDENTE** a ação com relação ao pedido de devolução dos valores pagos a título de sinal e assessoria e intermediação e em relação ao pedido de devolução da taxa de corretagem julgo extinto o processo sem julgamento de mérito quanto à ré **MRV Engenharia e Participações S/A**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar o réu **Kátio de Almeida Pequeno** a pagar à autora a quantia de R\$ 1.515,00, acrescida de correção monetária, a partir de junho/14 (época do desembolso), 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



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

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 agosto de 2015.

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