


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: **1009043-07.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Pagamento Indevido**
 Requerente: **MARTA MARIA TROIANO CURY**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

 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 a autora almeja à restituição de determinada importância paga à ré a título de comissão de corretagem em virtude da compra de imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe atribuída.

Em contestação a ré alega, preliminarmente, a ilegitimidade passiva, porquanto o pagamento de tal comissão teria sido feita em favor da IMOBILIÁRIA VALOR, terceiro estranho à relação processual, enquanto que, no mérito, defende a legalidade do pagamento da corretagem por estar prevista no contrato de compra e venda.

Intimada a se manifestar sobre os argumentos apresentados na contestação, a autora reconhece que mesmo que a *"ré não tenha recebido a taxa de comissão e corretagem, não há o que se discutir a respeito da sua obrigação de ressarcir a Autora, uma vez que a DAISEN quem contratou a IMOBILIÁRIA VALOR, portanto, ela deve permanecer no pólo passivo"* (sic primeiro parágrafo de fl. 141).

Respeitado, porém, o entendimento da autora, reputo que o seu reclamo não merece prosperar.



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

Consigno, primeiramente, que em casos como o tratado nos autos, fixei entendimento no sentido de que não se pode atribuir a obrigação de pagar determinados valores, cobrados a título de corretagem e intermediação imobiliária àquele que deseja adquirir o imóvel em certas condições, como a posta nos autos.

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.

Porém, embora se reconheça tal abusividade, ressalvo que no presente caso, em momento algum a autora trouxe prova minimamente sólida que desse respaldo às suas afirmações.

Ainda que se considere o teor a cláusula 4.2.1 de fl. 89 do contrato de compra e venda, onde há o expresse reconhecimento de ter havido o pagamento a título de intermediação imobiliária, não se menciona em momento algum para qual empresa ele foi direcionado e muito menos qual o valor pago por conta desse serviço prestado/contratado.

Por outras palavras, não há nos autos qualquer prova de que tal pagamento à ré tenha ocorrido ou ao menos quem tivesse sido o seu beneficiário.

O quadro delineado revela que a autora não se desincumbiu satisfatoriamente de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, deixando de observar assim a regra inserta no art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil, pelo que, o pleito que formulou, não vinga.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 16 de dezembro de 2014.

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