



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 nº: **0012297-39.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
Requerente: **Lais Katherine Faria Dias**
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, bem como a manifestação das partes no sentido que não possuem mais provas a serem produzidas,

DE C I D O.

A preliminar arguida em contestação pela ré SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, não prospera.

É cediço que a Lei 9.099/95 estipulou sua competência baseando-se em dois critérios: no valor e na matéria. Porém, dita-nos o artigo 98, I da Lei Maior que os Juizados processarão, julgarão e executarão causas de menor complexidade, em detrimento até mesmo do valor da causa.

Com efeito, a ação tal como posta dever ser julgada pelo critério de menor complexidade, porquanto visa em última análise à devolução do valor que foi pago à ré.

Neste aspecto, o valor da causa, que por ser matéria de competência relativa, não se apresenta como critério único e exclusivo a ser considerado para tal finalidade.

Ademais, regendo-se por cláusulas contratuais



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

específicas a essa finalidade, a rescisão contratual não necessita ser judicialmente reconhecida, vez que a simples inadimplência do devedor é causa resolutiva do referido instrumento.

Rejeito, pois, a prejudicial.

No mérito, extrai-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda consistente em da unidade autônoma nº 235, no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II” - Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE LTDA, cujo valor seria financiado em parte com recursos advindos de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Alega a autora que, após a aprovação da sua proposta de compra e ter efetuado o pagamento de parte do contrato, por motivos pessoais, não conseguiu arcar com a responsabilidade de dar continuidade ao cumprimento contratual.

Pleiteia em juízo a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos às rés, porquanto entende ser indevido o valor de R\$ 3.280,52, desembolsado à ré VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA a título de intermediação da negociação e corretagem, bem como o valor de R\$ 514,70, pago à corré SISTEMA FÁCIL a título de amortização da dívida contraída.

As rés contestam o pedido da autora alegando descumprimento das cláusulas contratuais por ela, justificando a retenção dos valores recebidos porque prevista no contrato firmado entre as partes.

Fixei entendimento que 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, tanto que pelo que se percebe toda a negociação foi levada a cabo no stand montado para a venda das unidades do empreendimento, onde a ré atuava, descaracterizando-se assim a figura do corretor.

Neste caso, não se pode admitir a cobrança da corretagem da maneira como pretende a ré ao repassar esse ônus ao comprador.

Isso porque ficou claramente demonstrado que como a construtora ou incorporadora não poderia vender diretamente os imóveis, o fez por



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

intermediação de corretoras contratadas para tal finalidade.

Nada haveria de ilegítimo nesse procedimento, se obrigatoriamente não se transferisse ao comprador o pagamento da corretagem havida em função da transação, certamente por imposição da construtora, o que de resto atesta a vinculação da ré a ela.

Foi o que sucedeu na espécie vertente.

Conclui-se a partir daí que não restava opção aos autores, que ou compravam o imóvel aceitando a participação da ré ou não o compravam.

Isso importa à evidência a denominada “operação casada”, vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC.

A ilegalidade da cobrança da corretagem nessas condições foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em recente decisão:

*“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).*

Não se acolhe, portanto, o argumento de que a ré faria jus à retenção de certa porcentagem do valor do contrato de compra e venda a título de corretagem.

Já em relação ao pagamento efetuado à CORRÉ SISTEMA FÁCIL, tenho que não se cogita de retenção, por ela, de qualquer verba a título de multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos.

Tais cláusulas nesse sentido são claramente abusivas por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nessas condições, a restituição de importância à autora inferior ao montante por ela pago importará inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para: **1)** declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; **2)** condenar a ré **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA** ao pagamento de R\$ 3.280,52, acrescido de correção monetária a partir de junho/2011 (data do desembolso de fl. 19), e **3)** condenar a CORRÉ



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

SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA III SPE LTDA ao pagamento de R\$ 514,79, acrescido de correção monetária a partir de julho/2011 (data do desembolso de fl. 21). Sobre ambos os valores incidirão juros de mora contados da respectiva citação.

Caso as rés não efetuem os pagamentos 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, 26 de abril de 2013.

São Carlos, 09 de dezembro de 2013.

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