



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0170658-34.2012.8.26.0100**

Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Prestação de Serviços**

Requerente: **Lps Brasil - Consultoria de Imóveis S/A**

Requerido: **Ricardo Antonio Macedo Nogueira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Venturini Brosco**

Processos 12.170658 e 12.069092.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança, proposta por **LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A** em relação a **RICARDO ANTÔNIO MACEDO NOGUEIRA**.

Alega a parte autora, em apertada síntese, que o réu requereu garantia de intermediação, para adquirir um imóvel junto à incorporadora.

Afirma que prestou serviços de corretagem, que resultaram na assinatura do contrato de compra e venda.

Aduz que o autor assinou inúmeros documentos, reconhecendo a dívida e o trabalho de corretagem, mas efetuou o pagamento de apenas R\$32.000,00.

Regularmente citada, a parte ré apresentou contestação.

Alega, em síntese, que a incorporadora é a única responsável pelo pagamento do corretor.

Afirma que encontrou o imóvel mediante pesquisas, sem qualquer participação da autora. No entanto, o contrato foi rescindido.

Aduz que o contrato era extenso e com letras minúsculas, violando o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de venda casada.

Apresentou reconvenção, para cobrar a devolução do valor inicialmente pago.

Juntou documentos.

É O RELATÓRIO DO ESSENCIAL.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado da lide, sendo desnecessária a diliação

0170658-34.2012.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

probatória, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que os elementos constantes nos autos são suficientes para a solução da demanda e por se tratar de matéria exclusivamente de direito, o que dispensa a produção de outras provas.

A alegação de nulidade da citação foi superada pela apresentação da defesa.

A ação é improcedente.

Na hipótese dos autos, está claro que não foi o réu que contratou os serviços de corretagem.

O réu, por sua iniciativa, foi quem buscou o imóvel, sem qualquer intermediação da autora.

A autora montou um stand de vendas para comercialização dos imóveis, sendo de responsabilidade da construtora (vendedora) o pagamento dos serviços de corretagem.

A construtora não poderia repassar o encargo ao consumidor, por ser prática abusiva e venda casada.

Portanto, as cláusulas do contrato assinado pelo autor, transferindo-lhe o ônus da corretagem são nulas de pleno direito.

De fato, o art. 51, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas que **imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor.**

Além disso, é vedado ao fornecedor condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço (art. 39); **exatamente o que ocorreu na hipótese dos autos.**

Como bem afirmado pelo réu, não haveria como assinar o contrato sem se responsabilizar pela corretagem, o que caracteriza prática ilícita e abusiva, até porque não restaria expresso que eventual contratação seria facultativa e sem interferência na compra e venda do imóvel.

Nem se alegue que a condição de empresário afasta a aplicação do Código do Consumidor, pois caracterizada a venda casada e a prática abusiva.

Neste sentido, confira-se jurisprudência recente do Tribunal de Justiça de São Paulo (**17 de janeiro de 2014:**

*Cobrança de valor referente à comissão de corretagem - **Serviço vinculado à compra e venda do imóvel sem oportunidade dos adquirentes de recusá-lo ou de contratarem***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

outro prestador - Ausência de informação adequada ao consumidor - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização - Infringência ao art. 39, I, do CDC - Impossibilidade de aplicação de multa não contratada - Sentença de improcedência parcialmente reformada - Recurso provido em parte a fim de julgar parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato celebrado entre as partes, **condenar as réis no resarcimento da verba referente à intermediação imobiliária**, acrescidos de juros de mora a partir da citação e correção monetária desde o desembolso, com inversão da sucumbência (Apelação nº 0075563-66.2011.8.26.0114, da Comarca de Campinas, 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo).

Portanto, pelos mesmos fundamentos, impõe-se a procedência da reconvenção apresentada nos autos do processo **12.170658**.

No entanto, rejeito o pedido de dano moral, eis que não foi violado direito da personalidade.

Em relação 'a reconvenção apresentada nos autos do processo **12.069092**, impõe-se a extinção sem análise do mérito, eis que restou caracterizada a litispêndencia.

Ante o exposto:

- **JULGO IMPROCEDENTES** as ações propostas pela **LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A** em relação 'a **RICARDO ANTÔNIO MACEDO NOGUEIRA**, extinguindo os processos com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

- **JULGO PROCEDENTE** a reconvenção apresentada nos autos do processo **12.170658**, para **CONDENAR** o reconvindo **LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A** a restituir ao reconvinte **RICARDO ANTÔNIO MACEDO NOGUEIRA** o valor de **R\$32.000,00**, corrigido monetariamente desde o desembolso e com juros desde a citação. Condeno o reconvindo **LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A** ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

- **JULGO EXTINTA, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, a reconvenção apresentada nos autos do processo número 12.069092**, com fundamento no art. 267, V, do Código de Processo Civil. Condeno o reconvinte **RICARDO ANTÔNIO MACEDO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

NOGUEIRA ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

De Agudos para São Paulo, 13 de dezembro de 2013.

Ricardo Venturini Brosco

Juiz de Direito

Auxiliando

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