



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0018778-52.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Lucineli Monise Fonseca**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 20/03/2014, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 1899/12

VISTOS

LUCINELI MONISE FONSECA ajuizou **Ação de REPETIÇÃO DE INDÉBITO c.c REVISÃO CONTRATUAL** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

Aduz a autora, em síntese, ter adquirido da requerida o apartamento 501 do bloco 08, no empreendimento Spazio Mont Park. Alega que foi informada e surpreendida de que deveria pagar uma “taxa de comissão” no valor de R\$ 3.478,00, além de R\$ 600,00 pelo “despachante”. Requer a nulidade das cláusulas 3.3 e 6 do “quadro resumo”, da 3.1 do termo aditivo ao contrato de promessa de compra e venda, e das cláusulas 5 e 7 do compromisso de compra e venda e a repetição de indébito dos valores pagos. Juntou documentos às fls. 10/67.

Devidamente citada, a requerida contestou sustentando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. No mérito, alegou que: 1) foi

0018778-52.2012.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

apresentado o contrato de promessa de compra e venda, onde constavam todos os itens contratuais; 2) que todos os valores pagos foram devidamente esclarecidos no contrato de compra e venda; 3) que os serviços que estavam previstos no contrato foram efetivamente prestados. No mais, rebateu inicial e pediu pela improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 150/156.

Pelo despacho de fls. 157 foi determinada a produção de provas. A requerida pediu a oitiva de testemunhas e a requerente não se manifestou.

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls.166, a requerente apresentou memoriais às fls. 168/170 e a requerida às fls. 172/176.

É o relatório.

DECIDO.

Não há como acolher a questão preliminar trazida com a defesa da “MRV” (fls. 79), pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, como as intermediárias (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001 – Comarca de São Paulo – Ação de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra e Restituição de Valores – Apelante: Roberto de Almeida Duarte (e outra) e Apelado: Fernandez Mera Negócios Imobiliários S/C Ltda. (e outros). Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor – PRELIMINAR ACOLHIDA.

Isso consignado passo a equacionar o mérito.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou expressamente da proposta de compra (fls. 12), como também do termo aditivo ao contrato (fls. 57), a identificação dos valores que seriam destinados a corretora e ao despachante, havendo, ainda, expressa assunção, pela compradora, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico (v. fls. 58).

Referidas cláusulas/disposições são dotadas de suficiente clareza e imputam à autora o ônus da quitação.

A “ROCA” organizou um plantão de vendas, atendeu os consumidores interessados e depois cobrou um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final (v. fls. 14/20), havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária (v. fls. 63, cláusula 3.3).

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Cito, ainda, como paradigmas: as apelações nº 0017024-75.2012.8.26.0566, julgada em 11/06/2013, e nº 0057947-52.2012.8.26.0564, julgada em 30/01/14 e julgado do TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

É assim, ainda, que a Turma 1 do Colégio Recursal local – que componho – vem se posicionando (Recursos nº 6526, 6534, 6622 e 6614).

Por fim, também não vejo como acolher a tese de nulidade das cláusulas que condicionam a entrega da obra à data estabelecida pelo agente financeiro, nem tampouco a que prevê prazo de tolerância de 180 dias para a entrega da construção (cláusula 5 – fls. 50).

Tal “prazo de tolerância” é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Nesse sentido:

Ementa: (...) Incidência do CDC não afasta a razoabilidade da cláusula de tolerância de 180, além da concordância inequívoca do autor. **Dilação já ordinariamente admitida pelo mercado imobiliário, tendo em sua origem a consideração dos riscos próprios que podem impedir o cumprimento da data prevista.** Danos morais. Não configuração. Ausência de abusividade por parte da ré, no caso específico, capaz de gerar a pretendida indenização. (...). Sentença confirmada. Recursos improvidos (TJSP, Apelação 0196574-07.2011.8.26.0100, Rel. Des. James Siano, DJ 25/03/2014 - destaquei).

Ademais, a sustentação foi consignada na portal de modo vago.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos iniciais.

Sucumbente, arcará a autora com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 03 de abril de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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

0018778-52.2012.8.26.0566 - lauda 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760