

**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: **1001739-83.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
Requerente: **Vinicius Pereira Gonçalves**
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A 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.

Trata-se de ação em que o autor alegou que no dia 05 de fevereiro de 2013 celebrou com a primeira ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que o segundo réu, conquanto figurasse no instrumento como testemunha, na realidade atuou na intermediação do negócio, sendo cobrada importância a esse título (corretagem) como se fosse o sinal do preço ajustado.

Almeja à restituição em dobro de tal quantia, bem como de outras devidas como serviço de assessoria e de taxa de administração.

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* suscitada em contestação pelo segundo réu merece prosperar.

Com efeito, é incontroverso que sua participação nos fatos em apreço se deu na condição de testemunha.


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

Isso por si só à evidência não o habilita a figurar no polo passivo da relação processual, inexistindo base minimamente sólida para estabelecer a ideia de que tivesse então defendido algum interesse próprio que justificasse sua inclusão no feito.

A circunstância de ser um dos sócios de imobiliária local não assume maior importância porque daí a reconhecer que ele intermediou a transação vai enorme distância.

Não foi amealhado, ademais, sequer um indício que respaldasse a explicação do autor no particular, cumprindo assinalar que a ausência da assinatura do vendedor na proposta levada a cabo poderia ter outros reflexos mas não interfere na questão colocada a debate.

Acolho, pois, a prejudicial, o que será objeto de menção na parte dispositiva da presente.

Já as preliminares arguidas na contestação da primeira ré entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

A postulação vestibular abarca três aspectos, a saber: a devolução do que o autor pagou à ré por serviços de assessoria jurídica, a restituição do que despendeu como taxa de corretagem e também como taxa de administração.

Quanto ao primeiro aspecto, assiste razão ao autor.

Isso porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, já teve ocasião de assentar como tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil a *"abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel"* (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Pouco importa, assim, a existência de termo aditivo em que o autor teria assumido tal encargo no importe de R\$ 700,00 (fls. 10/11), tendo em vista que a estipulação é abusiva e não possui o condão de validar juridicamente os pagamentos daí oriundos.

Em consequência, o pleito merece vingar, mas a restituição não se fará em dobro porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que *"a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor"* (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, estando ausente o elemento subjetivo indispensável à sua configuração.

**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

Solução diversa aplica-se aos demais aspectos antes destacados.

Quanto ao terceiro, o pagamento da taxa de administração tem amparo no contrato e contou com a ciência do autor (fl. 23), não se me afigurando irregular.

Já quanto ao segundo aspecto, a cobrança impugnada diz respeito ao total de R\$ 2.786,80, previsto como sinal no instrumento firmado entre as partes (fl. 07, cláusula 4.1.1) e que na verdade consistiria na corretagem devida pelo negócio.

Entendo que inexistente base segura para a convicção de que a matéria atine à corretagem, pois em momento algum foi coligido elemento concreto e específico nessa direção (o contrato inclusive não prevê pagamento dessa natureza – fl. 07, cláusula 3.3).

A importância correspondente integrou de forma expressa o preço do imóvel e a clareza da cláusula 4.1.1 do instrumento não permite suscitar dúvidas a esse respeito.

Bem por isso, tomo-a como legítima.

Assim, não vislumbrando apoio efetivo que levasse à ideia de que a estipulação contratual estivesse em descompasso com a realidade e se voltasse à corretagem, não faz jus o autor à restituição que formulou.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente ao réu **CARLOS OEHLMEYER**, com fundamento no art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar ao autor a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do pagamento de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 09 de dezembro de 2016.

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