

**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: **1000740-33.2016.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Pagamento Indevido**  
Requerente: **Simone Bertani**  
Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA SA**

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,

**DE C I D O.**

Trata-se de ação em que em que a parte autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular visando à compra de imóvel em condições que especificou.

Salientou que arcou com gastos relativos à “sinal”, à taxa de corretagem e de assessoria imobiliária, sem que houvesse justificativa para tanto.

Almeja à restituição em dobro dos valores que despendeu.

As matérias arguidas pela ré em preliminar entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.



**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

O objeto da ação como visto abarca três aspectos: a devolução da taxa de corretagem, de sinal e de assessoria imobiliária.

Há anos estabeleceu-se divergência sobre esses assuntos, mas o Colendo Superior Tribunal de Justiça os pacificou ao decidir que:

**"I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:**

*1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.*

*1.2. 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." (RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8), rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO).*

Assentadas essas premissas, ressalvo que como no contrato celebrado havia cláusula expressa atribuindo à parte autora a obrigação de fazer frente às despesas de corretagem (fl. 9 cláusula 3.3), não se vislumbra ilicitude por parte da ré.

Alternativa diversa aplica-se à taxa de assessoria, cuja ilegalidade foi proclamada como visto.

A parte autora, portanto, fará jus à restituição de R\$ 700,00, mas ela 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, até porque como destacado havia grande disparidade entre os entendimentos mantidos a respeito do tema.

Ressalvo, por oportuno, que legitimidade passiva *ad causam* da ré foi reconhecida pelo mesmo Sodalício:

**"I. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:**

*1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao*



**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

*consumidor.*" (RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.951 - SP (2015/0216201-2), Rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Reputo que a pretensão não prospera relativamente a restituição do pagamento do "sinal".

A cobrança impugnada pela parte autora diz respeito ao total de R\$ 458,94, materializado contrato particular como "*sinal*" (cláusula 4.1.1 – fl. 09), cujo o pagamento foi feito diretamente à ré, a qual também reconheceu ter recebido.

Já a ré em contestação, deixou claro que cobrança dessa natureza não padeceria de ilicitude diante da previsão da já mencionada.

Bem por isso, e como a cláusula 4.1.1 do instrumento particular de promessa de compra e venda dispõe expressamente sobre o fundamento da cobrança (o que por sua clareza afasta dúvidas sobre o desrespeito ao direito de informação da parte autora), tomo-a como legítima.

As importâncias somadas de R\$ 458,94 (cláusula 4.1.1) e R\$ 5.951,94 (cláusula 4.1.3), R\$98.817,00 (cláusula 4.1.4) e R\$8.277,12 (cláusula 4.1.5) integraram o preço do imóvel, valendo registrar que este foi fixado em R\$ 113.505,00 (cláusula 3.1) no contrato feito entre as partes, não se cogitando de discrepância a propósito.

A título de esclarecimento a importância de R\$113.505,00 somada com o valor da corretagem R\$1.495,00 é exatamente o montante apontado no item "3" (preço) R\$115.000,00.

Assim, não vislumbrando apoio seguro que levasse à ideia de que a estipulação contratual estivesse em descompasso com a realidade e figurasse alguma irregularidade.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso 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, 26 de janeiro de 2017.

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