



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: **0002832-40.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Adão Benedito de Carvalho**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 16 de junho de 2014, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
 Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
 Processo nº 308/12

VISTOS

ADÃO BENEDITO DE CRAVALHO ajuizou **AÇÃO DE COBRANÇA c.c REPETIÇÃO DO INDÉBITO E DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu em 05/04/2009 um imóvel a ser quitado mediante financiamento da Caixa Econômica Federal pelo Programa “Minha Casa Minha Vida”. Para fechar o negócio, a ROCA IMÓVEIS cobrou a importância de R\$ 2.701,00 a título de taxa de corretagem, que entende ilegal. Outrossim, no ato da assinatura do contrato de compra e venda com a Requerida, foi obrigado a pagar quantias indevidas a título de “assessoria imobiliária” e “análise financeira”. Além disso, o empreendimento não foi entregue



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

na data prevista. Por fim, requer a condenação da requerida a pagar a título de repetição de indébito a importância de R\$ 5.402,00 e indenizá-lo a título de dano moral.

Devidamente citada, a requerida contestou alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva no tocante à taxa de corretagem. No mérito ponderou que: 1) todas as informações foram claras e específicas, tendo o autor ciência de que o pagamento efetuado se referia a corretagem; 2) ocorreu um ajuste no qual o valor do imóvel foi fixado, tendo em considerações que o Autor assumiu o pagamento da taxa de corretagem; 3) as partes convencionaram um valor menor pelo imóvel deixando que a taxa de intermediação imobiliária fosse negociada diretamente entre o Autor e a Imobiliária; 4) o pagamento de assessoria financeira e imobiliária é feito diretamente ao corretor com emissão de cheque específico pelo cliente para esse fim; 5) os valores pagos pelo Autor são devidos ao banco; 6) não há que se falar em reparação de danos, mas inviável confundir frustração pela cobrança indevida com tal menoscabo. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.153/161.

As partes foram instadas a produzir provas (fls.162). O requerido requereu prova documental e testemunhal. O requerente permaneceu inerte.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou infrutífera (fls.168).

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls. 266, o Autor apresentou memoriais às fls.267/272 e o Requerido não se manifestou.



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

É o relatório.

DECIDO.

Não há como acolher a questão preliminar trazida com a defesa “MRV” (fls. 73/75), 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 intermediadoras (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:

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



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

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.

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

No caso em exame, constou expressamente da proposta de compra (fls. 27), a identificação dos valores que seriam desembolsados pelo autor e destinados a corretora e ao despachante, havendo, ainda, expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico.

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

A “ROCA”, que, saliento, não faz parte da lide, 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, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação



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

(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 como já dito **contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.**

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).

Nessa linha de pensamento, também não vejo como acolher a



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

tese de danos morais.

Por fim, consoante dispõe a cláusula “5” da avença e cláusula B4 de fls. 31, a entrega do imóvel ficou marcada para **16 meses** após a assinatura do contrato “junto ao agente financeiro”; no caso tal assinatura ocorreu em 28/09/2009 e assim, o “dies ad quem” ficou previsto **para 28/01/11**.

Assim, a entrega que se deu passado apenas mais um mês (conforme documento de fls. 61 - "Recibo de Entrega das Chaves"), é perfeitamente tolerável e prevista contratualmente (Cláusula 5, fls. 95).

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

Sucumbente, arcará o autor 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, 01 de julho de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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



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