

**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002773-64.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Rogério Thiago Alexandrin**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

**ROGÉRIO THIAGO ALEXANDRIN** ajuizou AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu em abril de 2013 um imóvel a ser quitado mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Para fechar o negócio precisou pagar R\$ 2.461,00 a título de taxa de corretagem, R\$ 700,00 a título de aditivo contratual, R\$ 190,00 de taxa de administração e R\$ 769,51 a título de “diferença de financiamento”. Entendendo ser ilegais as respectivas taxas, requereu a condenação da requerida a restituir os montantes que totalizam R\$ 4.120,51, em dobro.

Devidamente citada, a requerida contestou alegando preliminares de carência da ação, inépcia da inicial, ilegitimidade passiva e ausência de documento essencial à propositura da ação. No mérito, argumentou que: 1) todas as informações foram claras e específicas, tendo o autor ciência de que o pagamento de R\$ 2.461,00 se referia a corretagem, R\$ 190,00 à taxa de administração e R\$ 700,00 de taxa de despachante e assessoria cartorária; 2) que o valor de R\$ 769,51 se refere à valorização imobiliária, cuja atualização foi

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

prevista na cláusula 4.3 do contrato de financiamento do imóvel. No mais, pontuou que se deve obedecer ao princípio do *pacta sunt servanda* e que não há abusividade nas cláusulas contratuais. Rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 129.

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida pleiteou o julgamento antecipado da lide e o autor não se manifestou.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado por entender completa a cognição.

As razões que levaram ao ajuizamento da demanda traduzem necessidade na obtenção do pronunciamento judicial.

Se o direito não protege determinado interesse significa que a ação deve ser julgada improcedente e não o autor carecedor da ação.

A petição também não é inepta. Descreve satisfatoriamente os fatos e fundamentos jurídicos do pedido. Tanto é que permitiu ao réu apresentar defesa fundamentada à pretensão, atendendo aos princípios do contraditório e ampla defesa.

Também não falta documento essencial à propositura da ação, uma vez que a inicial foi instruída com aqueles que me parecem suficientes para comprovar a contratação.

Mesmo destino merece a preliminar de ilegitimidade passiva,



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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, com 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:

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. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

\*\*\*\*\*

Paso a equacionar o **mérito**.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, 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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 do quadro resumo do contrato particular de compra e venda, mais especificamente item 3.3 (fls. 143) e do termo aditivo ao contrato (fls. 21) a identificação dos valores que seriam desembolsados pelo autor. Havendo, expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico é de rigor que cumpra o combinado.

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

Os documentos de fls. 17, 20 e 21 reforçam tal argumentação.

Os corretores Mario Cesar e Rogério Thiago, que, saliento, não fazem parte da lide, atenderam os consumidores interessados e depois cobraram 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. Na cláusula 3.3 do quadro resumo já citado está bem claro que os montantes dispendidos “não integram o valor comercial da unidade...”

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



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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).

Por fim o valor cobrado pela diferença de financiamento em razão da “valorização imobiliária” se justifica.

Em caso semelhante recentemente a 9ª Câmara de Direito


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Privado do TJSP (Apelação nº 1002207-61.2014.8.26.0196, Franca, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto) **reconheceu a legalidade** da cobrança a título de diferença de financiamento, em razão da aplicação do índice do INCC (Índice Nacional de Construção Civil), que aponta a variação dos preços dos materiais e mão de obra da construção civil, incidindo sobre as parcelas liberadas pelo agente financeiro e sobre as parcelas pagas.

Assim, não obstante tenha sido inadequadamente aplicada a denominada “valorização do imóvel”, o que se vê é que o INCC foi adotado como índice de correção monetária para o saldo residual, não podendo ser considerado indevido, pois contratualmente pactuado para atualizar o valor de parcelas que compõem o preço do imóvel, no período em que entremeou o negócio e a obtenção do financiamento.

Portanto, sem abusividade a cláusula de reajuste.

\*\*\*\*

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, 20 de outubro de 2015.



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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