

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1002409-93.2015.8.26.0037
Autor: Adriano Cesar Scola
Rés: MRV Engenharia e Participações S/A e outra

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Adriano Cesar Scola ajuizou a presente ação em face de MRV Engenharia e Participações S/A e outra.

Diz o autor, em síntese, que celebrou contrato com a primeira ré, tendo por objeto bem imóvel, e que houve o pagamento de corretagem e outros encargos que lhe foram impostos, em descompasso com o CDC. Pede, a final, a procedência da ação para declaração de nulidade das disposições contratuais em que se fundaram as cobranças impugnadas e condenação das rés ao pagamento, em dobro, dos respectivos desembolsos realizados.

A ré MRV, em preliminar, argui ilegitimidade passiva, falta de interesse processual e prescrição. Quanto ao mérito, em linhas gerais, argumenta que o ajuste em discussão é válido, escoimado de vícios, e que o seu conteúdo deve ser observado pelas partes contraentes. Pede o acolhimento da matéria preliminar arguida ou, se caso rejeitada, a improcedência da ação.

A corré Gurupi, por seu turno, sustenta, em essência, o cabimento dos valores desembolsados pelo autor, derivados de ajustes legítimos celebrados. Pede a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, na forma do art. 355, I, do CPC.

A ré MRV, com quem o autor celebrou compromisso de compra e venda (fls. 19 e ss.), é parte legítima.

O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso especial repetitivo, pacificou o entendimento segundo o qual, nos compromissos de compra e venda de imóveis, a promitente vendedora é parte passiva legítima para responder pelo pedido de restituição da comissão de corretagem e da taxa de assessoria imobiliária.

Confira-se:

"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 consumidor." (REsp nº 1551951/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016).

O interesse processual está presente, examinada a pretensão do autor "in statu assertionis", isto é, mediante cognição superficial que o juiz faz da relação material. Juízo sobre o efetivo amparo, pelo ordenamento jurídico, da tutela pleiteada implica exame de mérito (TJ/SP, Apelação nº 7.100.776-8, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Roberto Bedaque).

A ação foi ajuizada dentro do prazo de três anos, a contar dos pagamentos realizados (fls. 23/33), razão por que não há que se falar em prescrição trienal no caso em apreço.

Rejeitada a matéria preliminar arguida, examina-se o mérito.

No julgamento do recurso repetitivo nº 1.599.511/SP, o Superior Tribunal de Justiça firmou as seguintes teses, a serem aqui aplicadas (CPC, art. 1.040, III), sobre a cobrança da corretagem e do serviço de assessoria técnico-imobiliária


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

(SATI):

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. 1 - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao compromitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade, 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." (grifou-se).

No caso, a cobrança da corretagem, cujo valor foi expressamente indicado ao demandante, nos termos do instrumento de fls. 19/22, não se ressurte de ilegalidade.

O mesmo não ocorre, porém, quanto aos serviços de "administração/assessoria no registro pref/cart" (fls. 31/33), no valor total de R\$840,00, em total desconformidade com a orientação pretoriana em referência, cuja aplicação se impõe.

O ressarcimento das verbas acima nominadas, comprovadamente pagas pelo autor, é simples, e não em dobro, à falta de dolo ou má-fé a ser aqui admitida, apurando-se seu valor em liquidação de sentença.

Nesse sentido:

"Para que se afigure a restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, necessária a comprovação de má-fé por parte do prestador de serviço, ou seja, que esteja de forma consciente, sabendo que não tem o direito pretendido." (STJ, 2ª Turma, Resp. 1.061.057, Min. Humberto Martins, j. 24.03.09, DJ 23.04.09). Ainda: STJ, 1ª Turma, Resp. 1.138.129-AgRg, Min. Hamilton Carvalhido, j.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

03.05.11, DJ 16.05.11; STJ-2ª Seção, Rcl 4.892, Min. Raul Araújo, j. 27.04.11, DJ 11.05.11.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação, para declarar abusiva a cobrança dos serviços de "administração/assessoria no registro pref/cart" (fls. 31/33) e condenar solidariamente as rés no pagamento de R\$840,00, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Arbitro os honorários advocatícios, por equidade, em R\$1.500,00. O autor responderá por 1/3, enquanto as rés, por 2/3, da verba honorária ora arbitrada, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas na mesma proporção entre as partes. A sucumbência carreada ao autor, devida em proporções iguais aos patronos das rés, está submetida ao disposto no art. 98, §3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 05 de dezembro de 2018.