

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002101-56.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Estelina Santos Cerqueira**  
 Requerido: **ROCA IMOVEIS LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ESTELINA SANTOS CERQUEIRA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de ROCA IMOVEIS LTDA, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, também qualificadas, alegando tenha adquirido um imóvel localizado no condomínio *Monte Park* em 05 de agosto de 2010, através de intermediação da ré que teria cobrado o valor de R\$ 2.310,0 a título de honorário de corretagem, cobrança que entende indevida na medida em que quem deveria arcar com este pagamento é o vendedor, no caso a imobiliária ora requerida, razão pela qual reclama a devolução em dobro do valor pago, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, aduzindo ainda que o contrato de compra, em sua *cláusula 5*, fixou o prazo para entrega do imóvel para o mês de julho de 2012, prevalecendo, em caso de divergência de datas, o lapso de 24 meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro, o que veio a ocorrer em 17 de fevereiro de 2012, exatos um ano e seis meses após a aquisição do imóvel e 5 (cinco) meses antes do prazo estimado no contrato para entrega do apartamento, de modo que o prazo de tolerância estipulado de 180 dias venceria em janeiro de 2013, situação não observada pela ré, que entregou as chaves do imóvel somente em 06 de fevereiro de 2014, um ano e um mês após a data prevista, já somado o prazo de tolerância, o que gerou prejuízos financeiros, pois precisou continuar em um imóvel alugado desembolsando R\$ 7.930,65 em decorrência da mora da ré, além do que em razão desse atraso da ré tem sido obrigada a pagar taxa de construção em valores que variam entre R\$ 250,00 e R\$ 349,05, quando já deveria estar pagando o financiamento de seu imóvel, de modo que requer a condenação da ré a restituir a importância de R\$2.310,00, em dobro, nos termos do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, totalizando o valor de R\$4.620,00, acrescido de juros e correção monetária, a condenação da ré a restituir o valor dos alugueis desembolsados entre janeiro/2013 a fevereiro/2014, em R\$7.930,65, e ainda a condenação da ré ao pagamento das parcelas a título de taxa de construção, desde janeiro de 2013.

A ré *Roca Imóveis* contestou o pedido sustentando a falta de interesse de agir porquanto não haja prova de que o serviço de corretagem não foi realizado, reclamando ainda sua ilegitimidade passiva porquanto o contrato de compra tenha sido firmado com a *MRV*, construtora e incorporadora, contra quem deveria ter voltado sua pretensão de repetir a correspondente quantia, ou, caso rejeitada essa preliminar, seja determinada a formação do litisconsórcio passivo necessário; no mérito afirma ter se verificado a prescrição, nos termos do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, posto que, realizado o negócio em 05 de agosto de 2010, a ação só veio a ser ajuizada em 14 de março de 2014, portanto, em lapso superior a três (03) anos, sendo devida, no mais, a comissão de corretagem porquanto efetivamente realizada a aproximação das partes para


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

conclusão do negócio, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A ré *MRV* contestou o pedido sustentando sua ilegitimidade passiva, porquanto não tenha recebido o valor a título de corretagem, pago que foi em favor de terceiro, enquanto no mérito asseverou já ter se verificado a prescrição, nos termos do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, posto que, realizado o negócio em 05 de agosto de 2010, a ação só veio a ser ajuizada em 14 de março de 2014, portanto, em lapso superior a três (03) anos, de modo a impor a extinção do processo, sem prejuízo do que prosseguiu sustentando que, nos termos do que autoriza o Código Civil em seu artigo 724, as partes livremente ajustaram que caberia ao autor pagamento da comissão de corretagem, conforme cláusula 6ª do contrato, refutando a alegação de que tenha se tratado de *venda casada* na medida em que não há prova da obrigatoriedade dessa contratação da co-ré *Roca* para intermediar o negócio, passando a indicar que não obstante o prazo final para entrega da unidade devesse observar o dia 17/08/2014, ainda em 06/02/2014 promoveu a entrega da unidade à autora, com antecedência, portanto, sendo lícita, assim, a cobrança dos juros de obra, primeiramente porque previstos no contrato de financiamento celebrado entre a autora e a instituição financeira, e depois porque durante o período de evolução da obra a prestação mensal do financiamento é composta tão somente pelos referidos juros e encargos acessórios até porque não há amortização do saldo devedor pelo mutuário, no caso, o ora autor, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou pugnando pela rejeição das preliminares e no mérito sustentou que o prazo prescricional aplicável ao caso seria de 05 (cinco) anos, tendo como base o artigo 206, par. 5º, inc. I, do Código Civil, ou então o prazo prescricional de 10 (dez) anos, com fulcro nos princípios do artigo 205 do Código Civil, reafirmando, no mais, a ilegalidade da cobrança da comissão de corretagem e da taxa de construção, nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Decido.

Ambas as rés têm ilegitimidade para responder ao pedido de repetição da comissão de corretagem formulado pelo autor, pois ambas as rés atuaram em conjunto a fim de concretizar a relação de venda do imóvel.

Note-se, primeiramente, que “*o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo*” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 <sup>1</sup>).

Assim, cumprirá aplicado o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, e, desse modo, “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM<sup>23</sup>).

No mérito, temos não verificada a prescrição, na medida em que “*Com relação à alegação de prescrição com relação ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, também respeitado o entendimento do Magistrado sentenciante, assiste razão à autora, pois o prazo prescricional a ser aplicado nesse caso é o do artigo 205 do Código Civil*” (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015<sup>5</sup>).

Ainda no mérito, cumpre considerar que a cláusula 6. do contrato firmado entre as partes traz expressa declaração da autora de estar ciente de que a ela tocava o encargo de pagamento da comissão de corretagem (*vide fls. 31*), de modo que não nos parece possível se falar em ilicitude ou abuso, até porque, conforme se tem entendido, “*ainda que a prática mais comum seja o pagamento da respectiva comissão pelo vendedor, certo é que não constitui ilegalidade que ela seja satisfeita pelo comprador, o que parece ter ocorrido no caso em tela diante das alegações das partes. (...). Por fim, observa-se que no mercado imobiliário, o pagamento da comissão dos corretores que trabalham no “stand” de vendas, usualmente, fica ao encargo dos compradores, não havendo nenhuma ilegalidade*” (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015<sup>6</sup>).

Quanto ao alegado atraso na entrega da obra, a ré afirma que o prazo final para entrega da unidade era 17/08/2014, de modo que tendo realizado dita entrega ainda em 06/02/2014, com antecedência, portanto, lícita teria sido sua conduta.

A leitura do contrato, entretanto, deixa, pela leitura da cláusula 5., tenham as partes fixado como termo de entrega do imóvel o mês de julho de 2012 (*vide fls. 31*), de modo que se a autora recebeu dito bem em 06 de fevereiro de 2014, como incontroverso nos autos, de rigor ter-se por infringido o contrato.

A partir desse fato, a autora pretende devam as rés serem responsabilizadas pelo prejuízo financeiro correspondente aos aluguéis que desembolsou para continuar residindo em um imóvel, no valor de R\$ 7.930,65, cumpre considerar que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, “*entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente*” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES<sup>7</sup>), tanto que, “*ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano*” (*idem*, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER*<sup>8</sup>).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava a autora residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com as rés, que, em

<sup>2</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

<sup>3</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

<sup>5</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>6</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>7</sup> CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

<sup>8</sup> CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária*” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012<sup>9</sup>).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Finalmente, o pleito da autora, de que reembolso dos valores pagos a título de taxa de construção, no valor de R\$2.310,00 cuja repetição é pretendida em dobro, nos termos do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, totalizando o valor de R\$4.620,00, melhor sorte não assiste à autora.

É que, conforme entendimento já firmado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*As chamadas “taxas de evolução de obra” ou “juros no pé”, encontram previsão no contrato de financiamento firmado com a CEF, e aplicam-se a todos os imóveis em construção, nada tendo de ilegal*” (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015<sup>10</sup>).

Ou seja, não obstante o reconhecido atraso da ré na entrega da obra, que pode implicar em responsabilidade dessa contratante inadimplente, não há, para a autora, direito às indenizações pleiteadas na inicial, e porque não cabe ao magistrado apontar e deliberar sobre questões não trazidas pelas partes, atento ao que dispõem os art. 2º, art. 128 e art. 460, todos do Código de Processo Civil, cumpre rejeitado o pleito inicial, cumprido à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a condenação na sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a autora despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a condenação na sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 13 de abril de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

<sup>9</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br)

<sup>10</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

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