



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009365-27.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Juliane Batista Gusmão**  
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

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,

**D E C I D O.**

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, mas a autora posteriormente solicitou sua rescisão pelo descompasso entre as condições apresentadas pelo agente financeiro e as indicadas de início pela ré.

A autora então almeja à restituição em dobro do que pagou à ré e ao recebimento de indenização para reparação de danos morais porque mesmo sem lastro foi inserida pela mesma perante órgãos de proteção ao crédito pelo não pagamento de parcelas do contrato vencidas após o pedido de sua rescisão.

Muito embora a autora tenha declinado a razão para a rescisão do contrato em apreço, não estava obrigada a tanto porque ainda que não o fizesse a situação remanesceria inalterada.

Independentemente disso ela tem direito à devolução do montante que despendeu, até mesmo como forma de evitar o inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Levando em consideração que a transação entre as partes não alcançou o seu resultado final almejado, carece a ré de respaldo para permanecer com os valores que já percebeu.

Nem se diga que a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 25, penúltimo parágrafo) se justificaria, tendo em vista que essa disposição é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol apenas do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, nenhum indício material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade, comercialização do imóvel ou gastos com despachante que viabilizassem retenção em patamar tão elevado.

Pelos mesmos motivos, mas com muito maior razão, se tem por ilegítima a disposição que previa a não devolução dos valores pagos pela autora na hipótese de não aprovação do financiamento de parte do preço ajustado (fl. 17).

Impõe-se nesse contexto a devolução do que foi pago pela autora, inclusive da quantia prevista a fl. 37 porque a ré não demonstrou a falta de ligação entre a pessoa que subscreveu o recibo e ela.

Outrossim, nada haveria de ilegítimo na cláusula 3.3 do contrato (fl. 15) se obrigatoriamente não se transferisse ao comprador o pagamento da corretagem havida em função da transação.

Foi o que sucedeu na espécie vertente.

Não favorece a ré de outra banda o argumento de que que na realidade a atribuição desse pagamento derivaria de entendimento entre as partes ou mesmo que a autora tivesse livremente anuído a tanto.

O contrato celebrado era de adesão, ou seja, não havia nenhuma margem para discussão entre as partes a propósito de seu conteúdo, de sorte que o comprador ou concordava com os seus termos ou não fazia a aquisição.

A maior evidência da imposição à autora consiste no fato de que ao longo de inúmeras situações já submetidas a decisão **NUNCA** foi apresentado um só exemplo concreto em que a comissão pela corretagem fosse paga pela construtora, tendo **SEMPRE** o comprador arcado com ele.

Isso à evidência encerra o expediente da denominada “venda casada”.

A ilegalidade da cobrança da corretagem nessas condições foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em recentes decisões, pouco importando a existência de cláusula em que a obrigação fique expressamente afeta ao comprador, por abusiva:



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“DIREITO CIVIL CONTRATOS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - CORRETAGEM E ASSESSORIA JURÍDICA VENDA CASADA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - VEDAÇÃO ARTIGO 39 INC. I - DEVOLUÇÃO DO PREÇO - A contratação no mesmo ato da compra e venda imobiliária com outros de intermediação (corretagem) e de assessoria imobiliária (assessoria jurídica) sobre o mesmo empreendimento implica reconhecer a denominada 'venda casada', vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no artigo 39, inciso I” (TJ-SP, Apelação nº 0183974-85.2010.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **CLÓVIS CASTELO**, j. 30/07/2012).*

*“Comissão de corretagem. A contratação forçada dos serviços pelo comprador do imóvel representa prática abusiva, definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido” (TJ-SP, 10ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0027535-02.2012.8.26.0577, rel. Des. **CARLOS ALBERTO GARBI**, j. 30/04/2013).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Inadmissibilidade. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade de cláusula contratual abusiva ou onerosa ao consumidor. Comissão a ser suportada pelo vendedor. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 0014153-42.2012.8.26.0576, rel. Des. **LUIZ AMBRA**, j. 10/04/2013).*

Essa prática abusiva foi inclusive detalhadamente dissecada em outro aresto da mesma Corte, quando se assentou:

*“Tornou-se usual nos dias atuais embora nitidamente abusiva a prática de empurrar para o comprador o pagamento de comissão de corretagem de imóvel **a ser ainda construído**, pelo valor total do negócio **como se pronto já estivesse**. Quer dizer, não só o comprador paga a comissão **que deveria ser paga pelo vendedor** - este é que contratou a empresa corretora, para ele é que a empresa trabalha -, como igualmente paga **sobre o todo**, que ainda nem existe. Paga sobre o que efetivamente tenha desembolsado e, de quebra, sobre fumaça no que diz respeito ao restante. Tal prática como se disse é abusiva. Mas se o adquirente com ela não concordar, simplesmente a transação não será concretizada, assim o incorporador se livrando, desde logo, de pesado encargo. Forma nítida de coação indireta, convenha-se. Privilegiadíssima a situação do corretor, que ganha até sobre o que ainda nem existe” (TJ-SP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0016398-60.2011.8.26.0576, rel. Des. **LUIZ AMBRA**, j. 17/04/2013).*



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Tal entendimento calha com justeza aos autos, de sorte que a devolução da quantia não consagra o enriquecimento ilícito da autora, mas repara a abusividade perpetrada.

Prospera, assim, a pretensão deduzida.

O único aspecto em que a devolução postulada da autora não vinga envolve os honorários de fl. 36.

Isso porque é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, caput).

Vai além e determina em seu art. 55, caput, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

Assentadas essas premissas, o pedido de ressarcimento feito pela autora não haverá de vingar, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Por outras palavras, ele permitiria em última análise à condenação vedada expressamente no art. 55, caput, desse diploma legal, não podendo bem por isso prosperar.

Como se não bastasse, a situação posta pela autora seria inaceitável porque vincularia a ré a contrato de que não tomou parte e sobre o qual não teve interferência alguma, não podendo responder pelas consequências do mesmo advindas.

Por tudo isso, tenho como improcedente o pleito nesse ponto.

A ré deverá ser assim condenada a restituir à autora a quantia de R\$ 2.420.04, mas essa devolução não se fará em dobro, pois 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, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que não terá aplicação a aludida regra.

Já quanto ao ressarcimento à reparação dos danos morais, o pedido da autora não merece agasalho.

Não obstante se reconheça que a indevida negativação renda ensejo a isso (e que tal sucedeu na espécie porque a inscrição da autora dizia respeito a parcelas vencidas após a solicitação de rescisão do contrato), os documentos de fls. 126/128 e 129/130 levam a conclusão contrária.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Eles demonstram que a autora ostenta diversas outras negativas além daquela tratada nos autos perante órgãos de proteção ao crédito e não foram impugnadas, o que inviabiliza o recebimento da indenização em apreço consoante pacífica jurisprudência:

*“Agravamento Regimental no Recurso Especial. Inscrição em Cadastro de Proteção ao Crédito. Dano Moral não configurado. Devedor Contumaz. 1. Incabível o pagamento de indenização a título de dano moral quando já houver inscrição do nome do devedor em cadastro de proteção ao crédito. 2. Agravo desprovido.” (AgRg no REsp. 1046681/RS, rel. Min. **JOÃO OTÁVIO NORONHA**, 4ª Turma, j. 09/12/2008).*

*“Consumidor. Inscrição em Cadastro de Inadimplentes. Dano moral inexistente se o devedor já tem outras anotações regulares, como mau pagador. 1. Quem já é registrado como mau pagador não pode se sentir moralmente ofendido por mais de uma inscrição do nome como inadimplente em cadastros de proteção ao crédito; dano moral haverá se comprovado que as anotações anteriores foram realizadas sem prévia notificação do interessado. 2. Recurso especial não conhecido.” (REsp 1002985/RS, rel. Min. **ARI PARGENDLER**, 2ª Turma, j. 27/08/2008).*

A Súmula nº 385 do Colendo Superior Tribunal de Justiça cristalizou esse entendimento ao dispor que *“da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento”*.

Não se acolhe, em consequência, o pleito sob tal fundamento.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 2.420,04, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das importâncias que a integralizaram (fl. 148), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 30 de maio de 2015.

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