



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: **0020905-94.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Carla Mariana da Costa**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

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

CONCLUSÃO

Em 07/05/2014, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 2168/11

VISTOS

CARLA MARIANA DA COSTA ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, todos devidamente qualificados.

Aduz a autora, em síntese, ter adquirido um imóvel em construção da empresa requerida em agosto de 2010, pelo valor de R\$103.884,00, e que, alguns meses depois, foi informada de que o apartamento adquirido havia sido reavaliado para R\$80.000,00. Ocorreu uma alteração ostensiva e unilateral do projeto da obra - após a venda da unidade à requerente - para que o empreendimento se enquadrasse no projeto "Minha Casa Minha Vida", onde as dimensões das construções são menores do que as anteriormente contratadas. Assim, a requerente foi levada a erro e obrigada a aceitar o recebimento de apartamento inferior, através de novo contrato de adesão. Alega que mesmo sendo instada pelo PROCON, a requerida nada resolveu. Requer a rescisão do contrato avençado entre as partes e a condenação da requerida à devolução integral dos valores pagos, ao pagamento da multa pelo descumprimento contratual e a devolução do valor pago em razão da prestação



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

de serviços de corretagem. Juntou documentos às fls. 26/77.

Devidamente citada, a requerida contestou sustentando, preliminarmente, a falta de interesse de agir. Em síntese, não se opôs à rescisão contratual, no entanto, refutou a condenação à devolução dos valores pagos e multa, pois alega não ter dado causa à rescisão. No mais, rebateu a inicial e pediu a procedência parcial da ação, pois, de acordo com a cláusula sétima do contrato referido, há retenção contratual de 8% dos valores pagos.

Sobreveio réplica às fls. 195/203.

Pelo despacho de fls. 206 foi determinada a produção de provas. A requerente demonstrou desinteresse e a requerida o depoimento pessoal da autora, produção de prova documental e oitiva de testemunhas.

A preliminar de carência de ação arguida pela requerida foi afastada pelo despacho de fls. 218 (irrecorrido).

A requerida permaneceu inerte em relação ao despacho de fls. 221, no qual foi consignado que arcaria com o ônus de sua omissão.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 245/247 e 249/254.

A fls. 255 o julgamento foi convertido em diligência e, na sequência, foi carreado ofício da Prefeitura Municipal de São Carlos às fls. 258/264. As partes se manifestaram às fls. 271/272 e 274/275.



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.

A autora bate às portas do judiciário solicitando a rescisão da avença descrita a fls. 30/32, sustentando em apertada síntese que “adquiriu um tipo apartamento e iria receber outro” (textual fls. 196).

Constitui direito básico do consumidor dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, como especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas e impostas no fornecimento de produtos a serviços (CDC, art. 6º, III e IV, parte final).

A fls. 86 a requerida MRV deixa claro não se opor ao desfazimento negocial. Apenas sustenta ter direito a reter 8% do valor do contrato como prevê sua cláusula 7ª para “cobrir as despesas iniciais de publicidade, comercialização etc.” e ainda “multas, e demais penalidades e encargos sobre eventuais parcelas em mora, regularmente apuradas”.

Segundo a autora seu consentimento acabou viciado, já que devido a omissão dolosa da ré, comprou, sem querer, um imóvel do “PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA”.

Com o silêncio em relação ao despacho de fls. 221(cf. fls. 228), a requerida confessou não ter alertado à autora de que se tratava de um apartamento componente de um “empreendimento social”.

Tal “status” vem apontado na documentação que nos foi encaminhada pela Prefeitura Municipal.

Confira-se especificamente o que consta de fls.

0020905-94.2011.8.26.0566 - lauda 3



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

260 e 262.

Em nenhuma parte do contrato referida circunstância – relevantíssima – foi salientada e deveria ter sido por força do disposto no art. 6º, III do CDC (*in verbis*: “art. 6º: São direitos básicos do consumidor – III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem”).

Portanto, estamos diante de um caso de “**omissão dolosa**” (Art. 147, do CC), que permite a anulação do contrato (art. 171, II, do CC) por culpa da ré.

A autora faz jus ao reembolso de todo o dinheiro que entregou à ré por conta do negócio com correção a contar do ajuizamento da ação, mais juros de mora à taxa legal a contar do chamado.

Como venho decidindo em casos análogos, não é o caso de se devolver a autora o que desembolsou a título de comissão de corretagem e assessoria.

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 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 contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, das



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

discutidas despesas.

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).

Como se tal não bastasse, os numerários foram **destinados a empresas que não integram a relação processual** e não à ré, única ocupante do polo passivo.

Também não há como acolher o pedido de aplicação de multa, uma vez que não encontra previsão contratual.



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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **A N U L A R o contrato** que unia as partes e **CONDENAR a requerida**, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A a **reembolsar, de uma só vez, à autora**, CARLA MARIANA DA COSTA, a importância que esta gastou por conta da compra e venda entabulada, excluindo a comissão do corretor e assessoria, com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. O valor será apurado por simples cálculo na fase do cumprimento da sentença.

Diante da sucumbência recíproca, as custas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 15 de maio de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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