



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017303-39.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**  
 Requerente: **Vanessa Cristina Ventura**  
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Vanessa Cristina Ventura propôs a presente ação contra a ré MRV Engenharia e Participações S/A, requerendo a condenação da ré a restituir à autora a quantia pagas a título de comissão de corretagem, no valor de R\$ 1.211,21.

A ré, em contestação de folhas 85/100, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) que a cobrança de comissão de corretagem foi expressamente prevista contratualmente e a autora assinou o contrato sem qualquer reclamação; b) que o valor pago a título de corretagem não foi auferido pela ré, razão pela qual é parte ilegítima para figurar no polo passivo; c) que deve ser observado o princípio *pacta sunt servanda*; d) que não há que se falar em restituição em dobro pois não houve cobrança indevida.

Réplica de folhas 147/149.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pela prova documental carreada aos autos e pelo entendimento jurisprudencial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré por ser matéria de mérito.

No mérito, aduz a autora que mediante instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo, adquiriu da ré a unidade autônoma identificada como apartamento nº 101, do bloco 14, do Condomínio Spazio Mont Royal, através do programa Minha Casa Minha Vida. Todavia, a ré efetuou a cobrança indevida de comissão de corretagem, razão pela qual pretende seja a ré compelida a lhe ressarcir o valor cobrado indevidamente sob esse título.

Entretanto, não procede a causa de pedir.

O contrato celebrado entre a autora e a ré prevê expressamente a cobrança das despesas de corretagem, as quais não integram o valor comercial da unidade (**confira folhas 11, cláusula 3.3 e cláusula 6**). Também a autora, além de estar expressamente ciente quanto à cobrança da comissão de corretagem, assinou em separado o contrato de corretagem (**confira folhas 27/29**).

Dessa maneira, nenhuma restituição sob esse título é devida.

**Nesse sentido:**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746 PAULA MARQUES RODRIGUES - SP301179 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA - SP314393 RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES - SP242633 EMENTA 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. I -


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, 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. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC foram fixadas as seguintes teses: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, 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." Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda. Brasília, 24 de agosto de 2016. (Data de Julgamento) MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator.

Diante do exposto, rejeito o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: "Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de janeiro de 2017.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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