



**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: **1007339-56.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - DIREITO DO CONSUMIDOR**  
 Requerente: **EVANDRO GIMENEZ MIONE e outro**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA e outro**

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

Os autores Evandro Gimenez Mione e Priscila Antunes de Campos Mione propuseram a presente ação contra as rés MRV Engenharia e Rocca Imóveis pedindo: a) a condenação da ré Rocca Imóveis a ressarcir em dobro o que recebeu indevidamente a título de corretagem no valor de R\$ 5.264,00; b) a condenação da corré MRV a ressarcir em dobro o que recebeu indevidamente a título de taxa de condomínio, no valor de R\$ 393,94; c) que os valores cobrados pela corré MRV Engenharia a título de taxa de “Evolução de Obra” sejam declarados indevidos, com a consequente exclusão definitiva do nome do requerente dos cadastros de inadimplentes e d) a condenação da corré MRV Engenharia ao pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 800,00 e e) a condenação de ambas as requeridas no importe de R\$ 21.700,00 a título de danos morais.

Os autores alegam a celebração de contrato de compra e venda com a ré MRV Engenharia em 05/08/2009, cujo objeto está descrito a folhas 02 da exordial, no valor de R\$ 85.082,00 e cuja chave seria entregue em dezembro de 2010, mas que ocorreu com atraso, apenas em 2011. Sustentam que o atraso na entrega das chaves lhes gerou transtornos, tendo sido acolhidos na casa da mãe da autora nesse período, haja vista não terem condições de arcar com o custo de um aluguel. Não obstante o referido atraso na entrega da obra, os autores reclamam do início da cobrança de um valor denominado de “evolução da obra”, da negativação do nome do autor e da cobrança de dois meses de taxa de condomínio. Reclamam, também, da cobrança de taxa de corretagem por parte da corré Rocca Imóveis, no importe de R\$ 2.632,00.


**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**

A corré Rocca Imóveis Ltda., em contestação de folhas 101/119, suscita, preliminarmente, ilegitimidade de parte, justificando não estar agindo em nome próprio, mas por conta e ordem da MRV. Suscita, também, a prescrição da pretensão dos autores, que classifica como sendo de ressarcimento por enriquecimento sem causa, cujo prazo prescricional assinalado pelo código Civil é de 03 anos. No mérito, alega que os autores tinham conhecimento da existência de cobrança de “comissão de corretagem”, tanto que assinaram não só a “proposta de Compra”, como também o documento de aprovação dessa proposta de compra, emitido pela ré MRV, donde constam expressamente valores separados devidos à MRV e à Rocca Imóveis. Afirmam que o que pretendem os autores e um abatimento no preço *a posteriori*, após terem acordado com os valores expressamente e sem qualquer vício de consentimento ou coação. Alegam que tal pretensão vai de encontro ao princípio da boa-fé que deve nortear as relações jurídicas e que assumiram os autores, com todas as letras, a responsabilidade pelo pagamento-repasse da “comissão de intermediação devida pela realização”, da venda do imóvel, bem como de “outras despesas com assessoria”, relativas ao negócio, constante da cláusula “6”, que diz: “declarações do promitente comprador”, podendo opor sua pretensão apenas contra a MRV, pessoa com quem efetivamente contrataram. Ao final, requer sejam acolhidas as preliminares arguidas e, caso não, seja a presente ação julgada totalmente improcedente.

A ré MRV, em contestação de folhas 235/289, suscita, preliminarmente, a prescrição de 03 anos contida no artigo 206 do Código Civil e a ausência dos documentos indispensáveis à propositura da ação, haja vista não terem os autores juntado aos autos os comprovantes de pagamento ou recibos que comprovariam o desembolso com as tais quantias supostamente cobradas pela ré, nos moldes do artigo 283, do Código de Processo Civil. Suscita, também, a ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que os valores supostamente cobrados não foram efetuados por ela, mas sim por quem prestou o serviço, bem como ilegitimidade de parte na cobrança da taxa de evolução de obra, esta contratada e auferida pela instituição financeira. No mérito, sustenta que os autores não comprovam suas alegações, e que a taxa de corretagem está prevista contratualmente diversas vezes e que, mesmo assim, assinaram o contrato. Afirma não se tratar de venda casada, vez que a


**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**

taxa foi cobrada em razão da efetiva intermediação imobiliária ocorrida entre as partes, não tendo sido imposto aos autores o referido serviço. Refere-se ao ajuste da taxa constante do artigo 724 do Código Civil, e a possibilidade de sua cobrança, haja vista as informações contidas no contrato. Requer, caso comprovado o pagamento da referida taxa, que seja reconhecida a legalidade de sua cobrança. Afirma, quanto à cobrança da taxa de “evolução da obra”, que sua finalidade é a de garantir recursos para a finalização da construção, impedindo que o saldo devedor seja corrigido pelo INCC durante a fase de obras e que sua cobrança começa a partir do mês posterior à assinatura do contrato bancário, arrecadada pela instituição bancária. Informa que não efetuou as cobranças de condomínio, pois não é mais proprietária do imóvel, vez que o vendeu para os autores.

Invoca o princípio do “pacta sunt servanda” e o ato jurídico perfeito, diante do pedido dos autores de repetição do indébito, eis que a cobrança é devida. Afirma que aos autores não demonstraram o dano que entendem ter sofrido e que não cabe indenização por lucros cessantes porque as provas constantes dos autos são insuficientes. Alega que a inserção do nome do autor no cadastro de maus pagadores é exercício regular de seu direito, ante a inadimplência. Menciona ausência de nexo causal e a inexistência do dever de indenizar os alegados danos morais porque não praticou qualquer ato ilícito. Afirma que a verba pleiteada pelos autores a título de dano moral revela suas intenções de enriquecerem a custa alheia, e que não houve abusividade na adesão contratual somente pelo fato de ser de espécie contratual que limita a discussão de suas cláusulas, não havendo nenhuma ofensa ao Código de Defesa do Consumidor. Coloca a impossibilidade de inversão do ônus da prova e a ausência de fundamentos para a concessão de antecipação de tutela. Ao final, requer sejam acolhidas as preliminares arguidas e, não sendo esse o entendimento do magistrado, seja a presente ação julgada totalmente improcedente.

Tutela antecipada indeferida às folhas 95.

É o relatório. Decido.



**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**

Passo ao julgamento antecipado da lide porque se trata de matéria de direito, sendo impertinente a dilação probatória, nos moldes do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (inteligência do artigo 396 do Código de Processo Civil).

Afasto a preliminar de prescrição suscitada pelas rés porque o prazo prescricional a ser considerado é aquele previsto no artigo 205 do Código Civil, ou seja, de 10 anos.

**Nesse sentido:**

Apelo da ré que não merece acolhida – Rejeição da tese de ilegitimidade passiva no tocante ao pedido de restituição da Sati e da corretagem – Não ocorrência de prescrição, aplicando-se regra do art. 205 do CC - Excesso de chuvas e "boom imobiliário" que não se prestam a justificar a mora, tratando-se de eventos previsíveis e que decorrem da atividade desenvolvida – Possibilidade de aplicação da multa moratória em benefício do consumidor – Ilegalidade da cobrança da taxa Sati – Ocorrência de venda casada, o que contraria o CDC - Comissão de corretagem que é devida, ante o serviço prestado – Provimento, em parte. Apelo da autora – Legalidade da cláusula da tolerância com a definição do momento em que deveria ter ocorrido a entrega do empreendimento – Restituição da taxa Sati que deve se dar de modo simples, pois não caracterizada a má-fé da vendedora – Não provimento (Relator(a): Enio Zuliani; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/07/2015; Data de registro: **22/07/2015**).

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas corrés porque ambas participaram da venda e incorporação do imóvel, conforme documentos de folhas 57.

No mérito, a ação é procedente na parte mínima.

Com relação à comissão de corretagem, revendo meu posicionamento, tendo em vista a jurisprudência dominante recente, reputo como indevida, porque o consumidor compareceu ao estande de vendas da incorporadora, sendo abusiva a sua cobrança porquanto nenhuma intermediação houve que justificasse o repasse de tal cobrança ao consumidor. Todavia, a restituição deverá ocorrer de forma simples, porque não



**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**

vislumbrada a má-fé.

**Nesse sentido:**

1019835-26.2015.8.26.0100 "COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Pedido de devolução em dobro das verbas de intermediação imobiliária. Sentença de parcial procedência, que determinou a restituição simples dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa SATI. Inconformismo de ambas as partes. 1. Legitimidade de parte da vendedora. Configurada a legitimidade da ré, uma vez que tem responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelo adquirente. 2. Prescrição. Prescreve em dez anos a pretensão ao reembolso das verbas de assessoria imobiliária quitadas em razão do compromisso de venda e compra de bem imóvel. Incidência do disposto no art. 205 do Código Civil. Aplicação do Enunciado 38.4 desta Câmara. 3. Verbas de assessoria imobiliária. Inadmissibilidade. O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Aplicação do Enunciado 38-3 desta Câmara. 4. Devolução em dobro. Restituição dos valores pagos de forma simples, porquanto não foi comprovado que as rés agiram de má-fé. Correção monetária dos valores. Inaplicabilidade do INCC. 5. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS".(v.21506). (Relator(a): Viviani Nicolau; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2015; Data de registro: 25/11/2015).

Com relação às despesas de condomínio, elas devem ser arcadas pela incorporadora até a conclusão da obra com a expedição do “habite-se” e, após, deve ser arcada pelo comprador.

No caso dos autos, o prazo previsto no contrato para entrega da obra era 12/2010 (**confira folhas 45**). A cláusula 5 do contrato prevê o prazo suplementar de 180 dias (**confira folhas 50**).

Todavia, os autores não demonstraram por meio de documentos qual a data em que a obra foi concluída e realizada a entrega das chaves. Os autores alegam que o imóvel lhes foi entregue em 2011, não informando o mês (**confira folhas 02, terceiro parágrafo**).

Assim, caso a entrega das chaves tenha ocorrido após 30/06/2011, os autores fariam jus à restituição de qualquer valor pago a título de despesas de condomínio, anterior a tal data, de forma simples, porém, como já dito, não instruíram a inicial com



**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**

qualquer documento que comprove o atraso na entrega da obra, considerando-se o prazo de tolerância previsto na cláusula 5 do contrato (**confira folhas 50**).

**Nesse sentido**

1004946-73.2014.8.26.0562 CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – Alegação do compromissário comprador de que não obteve a posse do imóvel e que ajuizou demanda em razão do atraso na entrega da obra pela construtora - Despesas relativas a período posterior à data do habite-se – Admissibilidade da cobrança junto ao compromissário comprador – Procedência mantida - Recurso desprovido (Relator(a): Claudio Hamilton; Comarca: Santos; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/10/2015; Data de registro: 04/11/2015).

Já com relação à taxa de “Evolução de Obras”, sua cobrança só passa a ser indevida após a configuração da mora, o que não foi comprovado pelos autores, tendo em vista que não instruíram a inicial com qualquer documento que comprove a data da entrega das chaves com a expedição do "habite-se", uma vez que os próprios autores afirmaram que a unidade lhes foi entregue no ano de 2011, não informando o mês. Como já dito acima, pelo prazo suplementar de 180 dias previsto contratualmente para a entrega da obra, as rés teriam o prazo final até 30/06/2011.

**Nesse sentido:**

1009066-45.2014.8.26.0309 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos. Presunção pela não utilização do imóvel. Parte vencida que deve arcar com os honorários contratuais pagos pela parte vencedora. Precedentes do C. STJ. Taxa de evolução da obra. Responsabilidade da apelante pelo despendido a esse título após o prazo para a entrega. Danos morais indevidos. Mero inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada (Relator(a): Mary Grün; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/12/2015; Data de registro: 11/12/2015).

Rejeito, portanto, o pedido para que seja declarada indevida a taxa de evolução da obra.




**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**

Improcede, ainda, o pedido de indenização, a título de lucros cessantes, no valor de R\$ 800,00, uma vez que os autores não demonstraram o atraso na entrega da obra, considerando o prazo de tolerância previsto na cláusula 5 do contrato (**confira folhas 50**).

**Nesse sentido:**

1008663-76.2014.8.26.0309 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos. Presunção pela não utilização do imóvel. Taxa de evolução da obra. Responsabilidade da apelante pelo despendido a esse título após o prazo para a entrega. Cominação de multa contratual adequada. Culpa exclusiva da ré. Taxa de corretagem indevidamente cobrada. Venda casada. Art. 39, I, CDC. Ressarcimento devido na forma simples. Danos morais indevidos. Mero inadimplemento contratual. Prescrição afastada. Aplicação do art. 205 do CC. Prazo de 10 (dez anos). Recurso parcialmente provido. Sentença reformada (Relator(a): Mary Grün; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 02/12/2015; Data de registro: 02/12/2015)

Por fim, não procede, ainda, a causa de pedir relativa ao dano moral, tendo em vista que a inclusão nos órgãos de proteção ao crédito se deu em virtude do não pagamento da taxa de evolução da obra. Uma vez que os autores não demonstraram documentalmente a data em que a unidade lhes foi entregue, presume-se devida a inclusão junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob tal título, uma vez que deve o comprador arcar com tal pagamento até a data da entrega da unidade, tendo a ré agido no exercício regular de direito.

Diante do exposto, acolho, na parte mínima, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar as corréis, solidariamente, na devolução dos valores pagos pelos autores a título de comissão de corretagem, de forma simples, com atualização monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação. Sucumbentes na maior parte, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita.



**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**

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 12 de novembro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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