

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002178-31.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Tafarel Davi Gonçalves Monteiro e outro**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Justiça Gratuita

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

**TAFAREL DAVI GONÇALVES MONTEIRO e MYLENA CRISTINA PESSOA DE LIMA** ajuizou **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu em março de 2013 um imóvel a ser quitado mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Para fechar o negócio precisou pagar R\$ 2.330,00 a título de taxa de corretagem. Entendendo ser ilegal a respectiva taxa, e haver solidariedade entre a corretora e a construtora, requereu a condenação de ambas a restituir o montante que totaliza R\$ 2.330,00 corrigidos e com juros de mora.

A fls. 66/67 o autor emendou a inicial alegando equívoco ao mencionar a solidariedade entre a construtora e a imobiliária e requereu que a demande prosseguisse em face apenas da primeira. Deferido o requerimento conforme despacho de fls. 68.

Devidamente citada, a requerida contestou alegando preliminares de carência da ação, inépcia da inicial, ilegitimidade passiva e ausência de documento essencial à propositura da ação. No mérito, argumentou que: 1) todas as informações foram claras e específicas, tendo o autor ciência de que o pagamento de R\$ 2.330,00 se referia a corretagem. No mais, pontuou que se deve obedecer ao princípio do *pacta sunt servanda* e que não há abusividade nas cláusulas contratuais. Rebateu a inicial e pediu a

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 151.

As partes foram instadas a produzir provas (cf. fls. 161). A requerida pleiteou o julgamento antecipado da lide e o autor não se manifestou.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado por entender completa a cognição.

Não há inépcia da inicial, pois a mesma atende os requisitos mínimos exigidos pela lei, permitindo ao julgador conhecer da pretensão nela veiculada, uma vez que descreve os fatos de modo satisfatório, bem como a consequência jurídica (pretensão) que o Autor pretende deles extrair; também possibilita o pleno exercício do direito de defesa. Na verdade somente devem ser indeferidas as iniciais inaproveitáveis, e, no caso tal não ocorre.

Também não merece acolhida a alegação de carência de ação, pois as razões que levaram ao ajuizamento da demanda traduzem necessidade na obtenção do pronunciamento judicial.

Por fim, não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

**Ementa:** AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

**Ementa:** LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

\*\*\*\*\*



**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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo a equacionar o **mérito**.

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

No caso em exame, constou expressamente do contrato particular de compra e venda, mais especificamente do item 15.1 (fls. 73), que os custos decorrentes de assessoria imobiliária ficariam a cargo do comprador. Há expressa concordância do autor assumindo a responsabilidade por esse pagamento vinculado ao negócio jurídico; portanto, é de rigor que cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

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 como já dito **contém**



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa (fls. 59).**

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).

\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos iniciais.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

**P.R.I.**

São Carlos, 04 de dezembro de 2015.

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