

**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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0005196-48.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**
 Requerente: **Juliana Cristina Bricoleri**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

JULIANA CRISTINA BRICOLERI ajuizou Ação de **COBRANÇA** c.c **INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e ROCA IMÓVEIS LTDA**, todos devidamente qualificados.

Consta da inicial que em agosto de 2011 a Requerente foi assediada por um corretor em seu local de trabalho, oferecendo um apartamento no condomínio Parque Monte Nevado. Inicialmente não se interessou pelo imóvel, mas na sequência, convidada pelo corretor, foi até um contador para então fazer um DECORE com renda suficiente para a aprovação do financiamento. Chegou a receber informações sobre a pré-aprovação do financiamento, mas diante da demora nos procedimentos junto ao agente financeiro acabou por desistir do negócio e assinou termo de distrato, sem receber os valores que já haviam sido pagos inicialmente. Requer a procedência da ação para que as requeridas sejam condenadas ao ressarcimento e ao pagamento de indenização à título de dano moral. A inicial está instruída por documentos de fls. 19/39.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou infrutífera (fls.47/48).

Devidamente citada, a correquerida MRV- Engenharia contestou sustentando, em síntese, que: 1) o financiamento junto a Caixa Econômica Federal, somente não se concretizou pela demora da autora em reunir os documentos necessários; 2) as cláusulas contratuais são bem claras e explícitas quanto aos direitos e



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

deveres de cada uma das partes; 3) as condições do contrato foram previamente pactuadas e expressamente aceitas pelas partes, devendo ser mantidas em respeito ao princípio ao pacta sunt servanda. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Devidamente citada, a correquerida Rocca Imóveis contestou sustentando, em síntese, que: 1) a requerente se comprometeu através da cláusula 06 do contrato particular de promessa de compra e venda a pagar a corretagem; 2) foi ela efetivamente assessorada por um corretor da imobiliária requerida sendo certo que o negócio só não foi concretizado por culpa exclusiva da requerente; 3) que prestou serviços de corretagem e a concretização do contrato não se ultimou por iniciativa exclusiva da requerente; 4) em nenhum momento do negócio entre a Autora e a construtora MRV, foram violados o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.179/190.

Pelo despacho de fls. 191, as partes foram instadas a produzir provas. A correquerida Roca e a Requerente pretendem a oitiva de testemunhas, e a correquerida MRV a juntada de novos documentos.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que a LIDE se estabilizou por entender completa a cognição.

O documento exibido a fls. 36 indica ter ocorrido uma rescisão unilateral da contratação pela autora, sendo, então, aplicável ao caso a regra do art. 473 do CC, *in verbis*: “a rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte”.

A própria autora confessa que acabou se desinteressando em



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

virtude da demora na aprovação de seu financiamento, demora essa que obviamente não pode ser debitada/atribuída aos réus e sim (eventualmente) à CEF.

Todavia, é direito irrenunciável da autora desligar-se da avença que não mais deseja manter, ainda mais diante da perda de condições financeiras.

Nesse sentido, inclusive, é a Súmula nº 1 do E. TJSP, *in verbis*: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Na sobredita “resilição unilateral” ficou previsto expressamente que a quantia a ser devolvida (se houvesse) seria calculada, ou seja, a autora saiu ciente de que **não receberia a integralidade do que pagou**.

Assim, me parece evidente que aquela faz jus ao reembolso de parte daquilo que entregou como sinal, todavia, abatidos 20 pontos percentuais que a corrê MRV pode reter pelos gastos que teve com a comercialização do imóvel como previsto na Súmula citada.

Outrossim, como foi a autora que desistiu não possui o direito de indenização ou mesmo danos morais.

Já em relação a corrê imobiliária o pleito não merece ser acolhido.

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).



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

No caso em exame, constou da proposta que antecedeu o contrato particular de promessa de compra e venda, e do próprio contrato (cf. fls. 110 e 112), a identificação de um valor em favor da corretora e houve expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade desse pagamento/comissão de intermediação devida pela realização do negócio jurídico; referida disposição é dotada de suficiente clareza e imputa ao autor o ônus de pagamento.

Sobredita imobiliária atendeu a consumidora interessada e depois cobrou um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui separação do pagamento de serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final (cf. fls. 113), havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

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 imobiliário, 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, da discutida despesa.

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



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Confira-se, ainda, caso semelhante que foi julgado no TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

Assim, a súplica improcede contra a Roca Administradora de Imóveis Ltda.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial para condenar a requerida MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A a reembolsar a autora, JULIANA CRISTINA BRICOLERI, a quantia que aquela pagou com correção a contar do pagamento e juros de mora, à taxa legal, a contar da citação, ficando a copostulada autorizada a reter 20% (vinte por cento) do valor encontrado para si. Não é o caso de se aplicar a dobra prevista no parágrafo único do artigo 42, do CDC.

Por outro lado, JULGO IMPROCEDENTE o pleito de danos morais e também a súplica de restituição do valor da corretagem em relação a copostulada ROCA.

A autora pagará as custas processuais e honorários advocatícios da ROCA que fixo em R\$ 788,00; no tocante a execução deve ser observado o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

Já na demanda entre a autora e a MRV ocorreu sucumbência recíproca.

Cada litigante arcará com os honorários de seus respectivos patronos, dividindo as custas.



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

P.R.I.

São Carlos, 16 de abril de 2015.

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