

**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: **1003130-73.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Tereza Clotilde Giaretta dos Santos**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

Justiça Gratuita

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

TEREZA CLOTILDE GIARETTA DOS SANTOS ajuizou a presente **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

A autora informa na sua inicial que em 05/03/2014 firmou instrumento particular de promessa de venda e compra de bem imóvel com a requerida e propôs a presente demanda questionando as taxas de “corretagem” e “assessoria técnica imobiliária”. Requereu a procedência da demanda condenando a requerida à devolução dos valores pagos a maior. A inicial veio instruída por documentos.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando preliminar de inépcia da inicial, ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e ilegitimidade passiva. No mérito aduziu, em apertada síntese, que as taxas de corretagem e assessoria imobiliária são legais e a impossibilidade de devolução dos valores ante o resultado obtido na prestação de serviços no negócio firmado entre as partes. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

**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**

Sobreveio réplica às fls. 164/173.

As partes foram instadas a produção de provas e pediram o julgamento “no estado”.

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.

A petição não é inepta. Descreve os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, em atenção ao princípio da substanciação, permitindo o amplo exercício do direito de defesa. Tanto isso é verdade que a requerida apresentou defesa fundamentada à pretensão.

Do mesmo modo deve ser afastada a tese de ausência de documentos essenciais à propositura da ação, uma vez que os fatos alegados estão embasados em documentação idônea, que não foi impugnada pela requerida.

A preliminar de ilegitimidade passiva não merece acolhida.

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



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

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).

Paso a equacionar o **mérito**.

COMISSÃO DE CORRETAGEM

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 quadro resumo do contrato particular de compra e venda trazida a fls. 21 e ss a identificação do valor que seria desembolsado pela autora a título de comissão de corretagem.

No REsp 1.599.511/SP, submetido ao regime do art. 1.036, do CPC, decidiu sobre “a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-



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

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.

Assim, como no caso há expressa assunção, pela compradora, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico é de rigor que cumpra o combinado.

DO SERVIÇO DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA (SATI)

Por outro lado, no mesmo REsp acima mencionado, a Turma decidiu pela 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” na medida em que essa “atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato” (trecho extraído do REsp 1.599.511/SP) e não um serviço autônomo oferecido ao comprador.

Assim, a requerida deve ser obrigada a restituir o valor pago pela autora a esse título, conforme recibo trazido a fls. 52.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para CONDENAR a requerida, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, a restituir à autora, TEREZA CLOTILDE GIARETTA DOS SANTOS, o valor

**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**

dispendido a título de assessoria imobiliária, ou seja, R\$ 700,00 (setecentos reais) – cf. fls. 52 -, com correção monetária a contar do desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas serão rateadas entre as partes. Fixo honorários ao procurador da autora em R\$ 500,00 e ao procurador da ré também em R\$ 500,00. Observe-se que a autora é patrocinada pela Defensoria Pública.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 a 525, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 20 de dezembro de 2016.

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