

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1003711-25.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Victoria Tavares da Silva**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Vistos.

VICTÓRIA TAVARES DA SILVA ajuizou ação contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, pleiteando a devolução da importância paga indevidamente, à título de corretagem, quando da contratação da compra e venda de imóvel.

Citada, a ré não contestou o pedido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A presunção de veracidade incide sobre os fatos alegados, não sobre a regra jurídica.

Aliás, a presunção é relativa. Ainda que os efeitos da revelia recaiam sobre o réu, a presunção dela decorrente não é absoluta, dada a aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. nº: 9000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.02.2013).

Confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. REVELIA. EFEITOS. RECONVENÇÃO. DIREITO AUTORAL. DANO. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

1. Esta Corte possui entendimento de que, na revelia, a presunção de veracidade é relativa, de forma que a sua ocorrência conduz à procedência do pedido se, com as provas dos autos, o magistrado se convencer da existência dos fatos alegados e não contestados. Entendimento que se aplica à reconvenção. Precedentes.

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu pela inexistência de dano, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, nos termos da Súmula nº 7/STJ, é inviável nesta instância especial. 3. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp n.º 439.931/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20/11/2012, DJe 26/11/2012)

Ora, conforme já decidiu o E. STJ, "a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa. O alcance do artigo 319 do Código de Processo Civil deve ser mitigado, porquanto a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo magistrado de todas as evidências e provas dos autos (REsp 689331/AL, 2ª Turma do STJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, j. 21.12.2006)".

A revelia e a conseqüente presunção de veracidade do art. 319 do CPC não implicam, inexoravelmente, na procedência do pedido. O efeito da revelia não dispensa a presença, nos autos, de elementos suficientes para a persuasão do juiz. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, e não absoluta, podendo ceder frente às provas existentes nos autos, em consonância com o princípio do livre convencimento do juiz REsp 723.083/SP, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007.

A autora pretende a restituição de valor pago a título de corretagem imobiliária, que entende indevida.

Este juízo vem decidindo pela improcedência de pretensões que tal, quando o adquirente do imóvel paga o valor sabendo que se destinava a remunerar a despesa de comercialização, o que excluiria a hipótese de erro ou desconhecimento.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A pedra de toque é a ciência do comprador, sobre a despesa que estava assumindo, certo que, no caso em exame, constou expressamente do recibo a identificação da razão do pagamento em favor da Imobiliária.

É certo que quem contrata a intermediação de vendas geralmente é o empreendedor e, pela regra geral, dele se poderia exigir o pagamento de comissão por vendas ou de um preço pelo serviço. Sem significar vedação de, nas relações negociais, transferir-se 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.

Até porque o artigo 723 do Código Civil define a corretagem como o contrato de mediação em que, sem mandato ou relação de dependência, alguém se obriga a obter, para outrem, um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Cuida-se de verdadeira intermediação para a celebração de contratos outros, em que o corretor aproxima de seu cliente pessoas interessadas na entabulação de um negócio. De modo que se o comprador interessado procurou o corretor e negociou proposta de compra, tendo seus interesses atendidos, não é errôneo concluir que agiu no interesse daquele.

A remuneração do corretor é a prestação devida pelo cliente em razão do serviço de aproximação que lhe presta o corretor, e desde que se tenha revelado útil (v. comentários aos artigos 722 e 724 do Código Civil, de Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed.).

Na medida em que a aproximação se fez em função de interesse do comprador, na aquisição do imóvel, com bases inicialmente fechadas pelo empreendedor, nada obstava e nada obsta que, havendo clareza a respeito, o ônus das despesas do negócio seja transferido para o comprador, sejam as despesas típicas indiscutivelmente dele, como imposto de transmissão e despesas de escritura, bem como aquelas decorrentes da comercialização e pesquisa de documentos.

Conforme ensina Antônio Carlos Mathias Coltro, a remuneração pode ser paga pelo vendedor, ou também poderá ficar a cargo do comprador ou de ambos os contratantes, segundo eventualmente disponham de forma expressa ou, ainda, quando, por exemplo, tiver sido o interessado na aquisição a procurar o corretor, indicando-lhe o que procura e solicitando sua intervenção para tanto (v. A Corretagem ou Mediação, p. 25) (Gustavo Tepedino e outros,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Código Civil Interpretado, Vol. II, Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie, (arts. 421 a 965). Editora Renovar. 2006. Pág. 511).

Confirmam-se, a propósito, precedentes do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PRETENDIDA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E/OU ASSESSORIA. INADMISSIBILIDADE. CUMPRIMENTO, PELA RÉ, DO OBJETO DO CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO, COM A APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES E CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. DECISÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO, PREJUDICADO O EXAME DO APELO ADESIVO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0035867-58.2012.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 27.06.2013).

Quanto ao mérito, é lícita a atribuição aos adquirentes do pagamento da comissão de corretagem, desde que a eles seja dada ciência. Praxe corrente no mercado. Valores do imóvel e da comissão de corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Ação improcedente. Sucumbência da autora. Recurso provido (Apelação Cível 0017024-75.2012.8.26.0566, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11.06.2013).

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDEBITO. Taxa de corretagem. Possibilidade de o pagamento ser atribuído aos adquirentes. Praxe mercantil. Preço do imóvel e do valor da corretagem estabelecidos de forma clara. Vício de consentimento não demonstrado. Taxa SATI Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária. Ilegalidade confirmada. Nota inserida na planilha de cálculo sem qualquer discriminação específica quanto ao teor de tais serviços. Desrespeito ao dever de informação prevista no CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição simples. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0145152-90.2011.8.26.0100, Rel. Paulo Alcides, j. 30.08.2012).

“Repetição de Indébito. Compromisso de compra e venda. Compradora


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pretende devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão para imobiliária. Ausência de irregularidade na cobrança acertada entre as partes. Sentença de improcedência. Recurso contra essa decisão, desprovido". (AC 9139228-27.2006.8.26.0000, Relator Des. TEIXEIRA LEITE, 4ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 08/04/2010).

E ainda refiro recente julgado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Relator o Des. Francisco Loureiro, Apelação 0057947-52.2012.8.26.0564, j. 30.01.2014, que assim ponderou e decidiu:

*Normalmente, os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao stand de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto.*

*Óbvio que, se a incorporadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.*

*De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final do produto.*

*O que faz o contrato é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.*

*Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade.*

*A razão de cláusulas contratuais dessa jaez é a de a incorporadora obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não entrará em seu caixa, e também eventual devolução na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente.*

*No caso concreto, os autores não pretendem a resolução do contrato, motivo pelo qual se mostra indevida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.*

*Persiste o interesse dos autores em receber o imóvel. Não houve resolução, nem arrependimento, e o contrato permanece sendo executado de parte a parte.*

*Alcançado o escopo do contrato de corretagem aproximação útil das partes, não há razão que justifique deixe a demandante de pagar a consequente contraprestação.*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

*Neste diapasão, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:*

*"APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES - NEGÓCIO CONCRETIZADO - QUANTIA DEVIDA. Magistrado destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, Apelação nº 0039242-80.2010.8.26.0562, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Nascimento, j. 15/02/2012)*

*"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido" (TJSP, Apelação nº 0131555-88.2010.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012).*

*Como se vê, o pleito dos autores de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem não merece acolhida.*

A ementa:

COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA. Promitentes compradores que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Prescrição incorrente. Pretensão que não se funda na vedação ao enriquecimento sem causa, mas sim no artigo 51, inciso IV, do CDC. Pedido de restituição da comissão de corretagem que não se justifica pela prescrição, mas sim por outro fundamento. Comissão de corretagem regularmente contratada entre as partes. Contrato que desloca ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto embutindo o valor no preço final do imóvel. Motivos de ordem fiscal. Indiferença para o promitente comprador. Ocorrência de aproximação útil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Nesse sentido tem sido as decisões deste juízo.

O caso em exame, no entanto, é diferente e conduz a solução diversa.

A autora desembolsou o valor de R\$ 1.495,00 a título de Entrada no Apartamento: 303 (fls. 20).

Posteriormente, no instrumento contratual lavrada, constou cláusula no sentido de que esse valor, correspondente às *despesas devidas ao corretor de imóveis contratado pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) para fazer a intermediação da compra da unidade*, estava incluindo no preço (fls. 21, item 3.3.). *As despesas de corretagem são deduzidas do preço constante da tabela de vendas e não integram o valor comercial da unidade, previsto no item 3.1.*

Foi a ré quem redigiu o contrato, isso em 5 de agosto de 2013. E ao fazê-lo modificou unilateralmente o preço do negócio, porque imputou o valor referente à entrada em despesa que seria dela própria, ré.

Lembre-se que a autora não contratou corretor algum. Essa afirmação constou expressamente da petição inicial e não foi infirmada.

Lembre-se que, pela argumentação antes expedida, seria factível a transferência do ônus quando a própria vendedora contrata o serviço de intermediação e, de forma transparente, transfere o ônus para o comprador. No caso não houve transparência e, ao invés disso, houve equívoco enorme, para não dizer malícia, pois o valor da entrada foi unilateralmente transformado em ônus da adquirente. O preço do imóvel, de R\$ 113.505,00, foi elevado para R\$ 115.000,00 por intermédio desse expediente.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno a ré a reembolsar para a autora a importância de R\$ 1.495,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, respondendo, ainda, pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios fixados, por equidade, em 20% do valor da condenação, que é modesto.

P.R.I.

São Carlos, 21 de julho de 2015.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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