



**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: **1002183-53.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **Janaina da Silva**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a. e outro**

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

A autora Janaina da Silva propôs a presente ação contra as rés MRV Engenharia e Participações S.A. e Roca Imóveis Ltda., requerendo seja declarada abusiva a cobrança da comissão de corretagem, condenando-se as rés na devolução do que lhe foi cobrado sob este título.

A corré MRV Engenharia e Participações S.A., em contestação de folhas 73/101, suscitando preliminares de prescrição, de ilegitimidade passiva e de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. No mérito, requer a improcedência do pedido porque houve a efetiva prestação do serviço de corretagem e o compromisso de compra e venda firmado entre as partes previu o pagamento por parte do comprador, devendo ser observado o princípio *pacta sunt servanda*.

A corré Roca Imóveis Ltda., em contestação de folhas 146/155, suscita preliminares de inépcia da inicial, de carência da ação por falta de interesse de agir e ilegitimidade de parte e de prescrição. No mérito, requer a improcedência do pedido.

Réplica de folhas 207/216.

Relatei. 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, tendo em vista que a produção da prova oral é impertinente, porque a questão é contratual, devendo ser resolvida com base nos documentos juntados. Nesse particular, lembro que a produção da prova documental já foi realizada pelas partes, nos termos do artigo 396 do Código de Processo Civil.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas corrés, porque as corrés participaram da venda e construção do imóvel, conforme documentos de folhas 165/169.

Afasto a preliminar de ausência de documentos indispensáveis porque a autora colacionou o contrato celebrado com o agente financeiro e o recibo referente à comissão de corretagem (**confira folhas 21/63 e 64**). Ademais, a própria corré MRV colacionou o contrato celebrado entre as partes.

Afasto a preliminar de inépcia da inicial suscitada pela corré Roca Imóveis Ltda. porque atendeu aos requisitos do artigo 282 do Código de Processo Civil.

Afasto, ainda, a preliminar de falta de interesse de agir suscitada pela corré Roca Imóveis Ltda. porque é matéria de mérito.

Afasto, finalmente, a preliminar de prescrição, porque, nos termos do artigo 205 do Código Civil, a prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

**Nesse sentido:**



**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**

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – **PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI – PRESCRIÇÃO DECENAL** – CONSTRUTORA QUE É PARTE ILEGÍTIMA PARA RESPONDER POR TAIS VERBAS – CORRETORA QUE APROVEITA O MÉRITO RECURSAL DA IMPUGNAÇÃO DA CORRÉ – CÓDIGO CIVIL NÃO PROÍBE PAGAMENTO DE COMISSÃO PELO COMPRADOR – VALOR DEVIDO ANTE O RESULTADO ÚTIL AUFERIDO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO DA CORRÉ MRV PROVIDO – APELOS DA CORRÉ CORRETA IMÓVEIS E DO AUTOR NÃO ACOLHIDOS (Relator(a): Giffoni Ferreira; Comarca: Araçatuba; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2015; Data de registro: 25/06/2015).

No mérito, a ação é improcedente.

A cobrança de comissão de corretagem foi expressamente prevista no instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças (**confira folhas 168, item “6”**).

Ao lançar sua assinatura no contrato, a autora concordou com o pagamento, devendo ser respeitado o princípio *pacta sunt servanda*.

A transferência do encargo ao comprador é permitida por lei, não se podendo negar que foi observado o direito de informação clara ao consumidor (art. 6º, III, do CDC), que sabia a natureza do pagamento e não pode alegar desconhecimento a respeito. Tanto é verdade que efetuou o pagamento diretamente à imobiliária ré (**confira folhas 64**).

A esse respeito, o artigo 724 do Código Civil estabelece que a remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.



**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**

Penso que, se o comprador tem ciência do valor total do negócio e com ele concorda, não se pode reputar ilegal o mero desmembramento da quantia entre a vendedora, a intermediadora e os corretores.

O fato constitui indicador seguro de que a autora estava consciente da regularidade da contratação, inclusive, dos pagamentos efetuados a título de intermediação.

Dessa maneira, não há que se falar em venda casada e em abusividade na cobrança, que está dentro dos percentuais aceitos para a intermediação.

**Nesse sentido:**

**1005258-76.2014.8.26.0068** Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Grava Brazil

Comarca: Barueri

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 28/01/2015

Data de registro: 05/02/2015

**Ementa:** “Ação indenizatória - Compra e venda de imóvel - Pretensão de devolução dos valores pagos a título de taxa de intermediação (corretagem e SATI) - Procedência em parte - Inconformismo da ré - Acolhimento - Verbas previstas em contrato e objeto de recibos discriminados - Contratação celebrada há mais de dois anos - Sentença reformada - Recurso provido.”

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI – PRESCRIÇÃO DECENAL – CONSTRUTORA QUE É PARTE ILEGÍTIMA PARA RESPONDER POR TAIS VERBAS – CORRETORA QUE APROVEITA O MÉRITO RECURSAL DA IMPUGNAÇÃO DA CORRÉ – CÓDIGO CIVIL NÃO PROÍBE PAGAMENTO DE COMISSÃO PELO COMPRADOR – VALOR DEVIDO ANTE O RESULTADO ÚTIL AUFERIDO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO DA CORRÉ MRV PROVIDO – APELOS DA CORRÉ CORRETA IMÓVEIS E DO AUTOR NÃO ACOLHIDOS (Relator(a): Giffoni



**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**

Ferreira; Comarca: Araçatuba; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2015; Data de registro: 25/06/2015)

Logo, não há ilicitude a ser reparada. Não houve vício da vontade. Nem cooptação indevida desta.

Por tais motivos, a causa de pedir não procede.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento da custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00 para o patrono de cada ré, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. Não obstante, assevero que a autora é beneficiária da justiça gratuita. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 25 de junho de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares.**

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