



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 22/01/2015 10:43:02, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **1010810-80.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **DIEGO CAMARGO DOS SANTOS**
 Requeridas: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e ROCCA IMOVEIS LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Diego Carmos dos Santos move ação em face de **Roca Imóveis Ltda.** e **MRV Empreendimentos S/A**, dizendo ter se dirigido ao stand de vendas da segunda requerida para aquisição de um imóvel. O corretor que ali estava lhe cobrou R\$ 3.288.00, pela prestação dos serviços de assessoria imobiliária. Não contratou serviços de assessoria imobiliária, não havendo entre as partes contrato para esse fim. Sofreu danos morais passíveis de indenização. Requer seja declarada a abusividade e ilegalidade da comissão de corretagem, com a condenação das requeridas, solidariamente, à repetição em dobro do valor pago, com incidência de juros e correção monetária desde a data do desembolso, indenização por danos morais, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 21/51.

As rés foram citadas. A ré Roca contestou às fls. 62/77, alegando ser o autor carecedor do direito de ação, pois não comprovou ter sido compelido ao pagamento da comissão. É parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. Necessário incluir a Construtora MRV no polo passivo, haja vista o litisconsórcio necessário. Deu-se a prescrição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

trienal. O autor pagou comissão à imobiliária que intermediou o negócio, totalmente lícita, existindo previsão contratual no sentido de ser o comprador o responsável pelo pagamento da comissão. Inexiste qualquer vício de consentimento no contrato firmado entre as partes, devendo este prevalecer integralmente. Improcede a demanda. Documentos às fls. 87/181.

A ré MRV contestou às fls. 186/206 dizendo ter se consumido a prescrição trienal. O autor é carecedor do direito de ação, pois ausentes nos autos os comprovantes referentes ao pagamento da comissão de corretagem. É parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, já que o valor a título de comissão de corretagem foi cobrado por terceiro. Totalmente cabível a comissão de corretagem, já que existe previsão contratual no sentido de ser do comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão. Inexiste qualquer vício de consentimento no contrato firmado entre as partes, devendo este prevalecer integralmente. Não ocorreu dano moral algum. Improcede a demanda. Documentos às fls. 207/219.

Réplica às fls. 272/279.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, porquanto nada de útil acrescentaria ao acervo probatório.

Preliminarmente, não se aplica para a espécie o prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, pois se trata de pretensão para compelir as rés à restituição de valores indevidamente pagos a título de comissão de intermediação, contrato acessório que é do compromisso de compra e venda de imóvel. Aplicável para a espécie o prazo geral de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205, do Código Civil, ante a ausência de regra específica. Como já se decidiu:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Promitentes que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Prescrição inocorrente. 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 promitente comprador ao 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Indiferença para o promitente comprador. Ocorrência de aproximação útil. (...). Recursos parcialmente providos (TJSP Ap. Cível nº 0057947-52.2012.8.26.0564 São Bernardo do Campo 6ª Câmara de Direito Privado Rel. Francisco Loureiro - j. em 30.01.2014).

DIREITO CIVIL Negócio Imobiliário Despesas ou comissão de corretagem imputadas indevidamente aos compradores, ora apelantes (...) Prescrição que é decenal, bem repelida na sentença. Hipótese, contudo, que não contempla a repetição dobrada, o que justifica a procedência parcial decretada Sentença mantida Recurso Improvido (TJSP Ap. Cível nº 0165199-51.2012.8.26.0100 São Paulo 2ª Câmara de Direito Privado Rel. José Joaquim dos Santos - j. em 27.08.2013).

RESTITUIÇÃO DE VALORES Compra e Venda de Imóvel Comissão de corretagem Prescrição Inocorrência Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica Possibilidade de a taxa de corretagem ser carreada ao comprador, desde que a ele seja dada ciência Praxe de mercado Imobiliário Custos da intermediação que seriam repassados de qualquer forma Prescrição afastada Improcedência mantida Recurso parcialmente provido (TJSP Ap. Cível nº 0027314-64.2012.8.26.0562 Santos 5ª Câmara de Direito Privado Rel. Moreira Viegas - j. em 03.07.2013).

Afasto, pois, o pedido das rés de proclamação da prescrição trienal, porquanto a hipótese vertente dos autos se rege pela decenal que não se consumou. Passo a enfrentar o remanescente do mérito.

A ré MRV prometeu vender ao autor o apartamento n. 103, bloco 3, situado no empreendimento Parque Monte Olimpo, conforme item D.2 de fl. 23. Incontroverso que a ré Roca Imóveis Ltda. fora contratada pela ré MRV para promover a venda de suas unidades habitacionais naquele empreendimento. Esta mantinha stand de vendas onde prepostos da Roca levava a efeito o seu trabalho como intermediária dessas transações imobiliárias. Evidentemente que, em princípio, ambas as rés respondem, solidariamente, pelo pleito do autor, independentemente do fato do benefício pecuniário ter sido repassado exclusivamente à ré Roca. Portanto, mantenho no polo passivo ambas as rés.

A cláusula 6 de fls. 88/90 do contrato particular de promessa de compra e venda atribui ao autor a obrigação de pagar o custo da assessoria imobiliária dessa promessa de compra e venda, a qual assim está redigida: “A comissão de intermediação devida pela realização do presente negócio, bem como outras despesas com assessoria relativas à presente transação, são devidas por mim (nós), sendo que qualquer quantia deverá ser paga nas condições negociadas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

entre nós, PROMITENTE COMPRADOR(A) e Imobiliária e/ou corretor, isentando-se a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade”. O autor quem assumiu as declarações supra, como destacado em letras maiores no intróito da cláusula 6 de fl. 89.

O autor efetuou o pagamento dessa corretagem à ré Roca, conforme proposta de compra de fl. 51, cujo contexto foi redigido de forma clara e elucidativa, não pesando sobre a mesma dúvida alguma, sinal ostensivo de que o autor assumiu a responsabilidade pelo pagamento da corretora que executou os serviços de intermediação. Incontroverso que o resultado útil dessa atividade da corretora foi obtido, consoante o enunciado do artigo 725, do Código Civil. Por força do artigo 724, do estatuto pátrio civil, plenamente legítima e possível atribuir-se o ônus do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, apesar dos serviços deste, originariamente, terem sido contratados pela vendedora, tal como acontece na hipótese destes autos.

Existem sólidos precedentes no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconhecendo a validade do pagamento efetuado pelo promissário comprador em situação semelhante à verificada na espécie:

A razão do deslocamento do pagamento para o promitente comprador 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, contudo, não houve resolução, nem arrependimento, e o contrato foi inteiramente executado de parte a parte. Não há nos autos qualquer notícia de inadimplemento da construtora, de modo que se presume que a promitente compradora recebeu a unidade pronta, e a promitente vendedora o respectivo preço. Logo, não vejo dano ao consumidor, uma vez que, como acima dito, os custos com a intermediação de venda serão sempre repassados, direta ou indiretamente, ao promitente comprador da unidade autônoma. Em que pese a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, nada há de ilícito na celebração de cláusula contratual neste sentido, vez que dentro da autonomia da vontade conferida aos contratantes. 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 039242-80.2010.8.26.0562, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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 013155-8.2010.8.26.010, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012).

Em suma, devida a exclusão da condenação da ré à devolução da comissão de corretagem paga, o que torna prejudicado o recurso da requerente, que visava à restituição em dobro dos valores entregues a tal título. A ação deve, portanto, ser julgada improcedente. Com a inversão do ônus da sucumbência, deverá a autora arcar integralmente com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo por equidade em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 20, § 4º do CPC. A exigibilidade de tais verbas, porém, fica condicionada à cessação do estado de pobreza da demandante (Apelação n. 40510-90.2013.8.26.0576. j. 16.07.2014, relator Desembargador Francisco Loureiro).

Não há que se falar na ocorrência de danos morais em prejuízo do autor, pois em momento algum das tratativas do negócio ou mesmo durante a execução do contrato o autor teve afrontados os seus direitos de personalidade.

JULGO IMPROCEDENTE a ação. Condeno o autor a pagar às rés 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa, custas do processo e as de reembolso, verbas exigíveis apenas numa das situações previstas pelo artigo 12, da Lei 1.060.

P.R.I.

São Carlos, 26 de janeiro de 2015.

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