



**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**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0011756-06.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Luis Carlos Vasconi Pomponio**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

LUIS CARLOS VASCONI POMPONIO move ação de conhecimento, pelo rito ordinário, contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA e ROCA IMÓVEIS LTDA. Celebrou com a primeira ré contrato de compromisso de compra e venda. A segunda ré intermediou o negócio. Ao longo da execução contratual efetuou diversos pagamentos, descritos na inicial. Num dado momento, foi surpreendido com a informação de que teria que arcar com o valor adicional de R\$ 6.000,00. A exigência era abusiva e concretamente impossibilitou o autor de adimplir a avença. As partes celebraram acordo pela desistência. As rés, todavia, negam-se a restituir o que o autor pagou. A negativa é abusiva. É abusiva a multa contratual imposta. As taxas cobradas também são abusivas, especialmente porque a rescisão deu-se por culpa da cobrança de valor não previsto inicialmente. Sob tais fundamento, pede (a) a rescisão do contrato (b) a condenação das rés a restituir o que o autor pagou, nos valores expressos na inicial (c) a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais (d) a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

A ré Roca Imóveis Ltda contestou (fls. 63/72) sustentando que efetivamente prestou serviços de corretagem e a devolução é descabida, inclusive porque o negócio foi desfeito a pedido e por culpa do autor.

A ré MRV Engenharia e Participações Ltda contestou (fls. 179/203) sustentando que após a celebração do contrato, houve a valorização do imóvel e reajustes do INCC e juros, motivo pelo qual houve a cobrança dos R\$ 6.000,00 indicados na inicial, com base contratual, sem abuso. A rescisão deu-se pela vontade e por culpa do autor. Nesse caso, a ré tem o direito de reter 8% do valor do contrato para cobrir despesas iniciais de publicidade, comercialização, etc., e 1% do valor atualizado do contrato por mês, a título de fruição, quando houver.

Houve réplica (fls. 256/263, 280/286) na qual o autor salienta a abusividade na cobrança de comissão de corretagem e que a cobrança de juros antes da entrega das chaves constitui abusividade.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova



**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**

documental é suficiente para a solução da controvérsia.

#### 1- Comissão de Corretagem

A questão relativa à comissão de corretagem passa ao largo de outros pontos controvertidos relevantes para a solução da controvérsia, e por isso, merece exame destacado.

A ação em que o consumidor postula a repetição da prestação pecuniária indevida, que pagou por serviços de corretagem e/ou assessoria imobiliária/documental, pode ser movida contra a construtora-vendedora ou contra a imobiliária, ou contra ambas. Uma e outra possuem legitimidade passiva ad causam e, como será visto mais adiante, responsabilidade solidária.

A solidariedade passiva afasta a alegação de litisconsórcio necessário, já que nas obrigações solidárias o credor pode demandar apenas contra um dos devedores, pela dívida toda (arts. 264 e 275, CC).

O primeiro ponto a se salientar é que, nesta comarca, tramitam centenas de demandas versando sobre a situação aqui posta, tendo-se colhido a firme convicção (art. 335, CPC) de que o pagamento é feito à imobiliária que atua na venda dos imóveis de determinado empreendimento, em estandes de vendas.

Independentemente da convicção acima, realmente, não se pode exigir do consumidor que procura a construtora-vendedora com o intuito de adquirir o imóvel de um certo e específico empreendimento, e é atendido pelo corretor ou funcionário da imobiliária, qualquer prestação pecuniária à parte, com as vênias ao entendimento diverso.

Isto, sob três fundamentos que, somados, inviabilizam qualquer pretensão de que seja considerada válida a cobrança.

O primeiro fundamento corresponde ao da venda casada, conduta que constitui, a um só tempo, prática abusiva violadora dos direitos do consumidor (CDC, art. 39, I: "é vedado ... ao fornecedor de produtos ou serviços ... condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos") e infração da ordem econômica violadora da livre concorrência (Lei nº 12.529/2011, art. 36, § 3º, XVIII: "as seguintes condutas ... caracterizam infração da ordem econômica ... subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem").

O que se verifica é que inexiste a possibilidade concreta, fática, de o consumidor adquirir o imóvel, em tais empreendimentos, sem o pagamento da prestação pecuniária à imobiliária, mesmo que queira providenciar toda a documentação necessária e informar-se por conta própria sobre o necessário para a formalização da avença, sem a intermediação de imobiliária. Tal possibilidade de não receber os serviços da imobiliária não lhe é concedida e, portanto, muito menos



**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**

informada. A contraprestação é simplesmente cobrada e exigida, para a aquisição.

A ilegalidade da cobrança da corretagem e de serviços de assessoria, nessas condições, foi proclamada pelo E. TJSP, em decisões recentes:

**DIREITO CIVIL CONTRATOS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - CORRETAGEM E ASSESSORIA JURÍDICA VENDA CASADA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - VEDAÇÃO ARTIGO 39 INC. I - DEVOLUÇÃO DO PREÇO - A contratação no mesmo ato da compra e venda imobiliária com outros de intermediação (corretagem) e de assessoria imobiliária (assessoria jurídica) sobre o mesmo empreendimento implica reconhecer a denominada 'venda casada', vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no artigo 39, inciso I. (Ap. 0183974-85.2010.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. CLÓVIS CASTELO, j. 30/07/2012).**

No mesmo sentido: Ap. 0065012-62.2012.8.26.0576, Rel. SALLES ROSSI, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28/08/2013.

Tanto que em todas as ações já submetidas a julgamento na comarca, não foi apresentado, como vem sendo salientado pelo ilustre Juiz titular do JEC de São Carlos, um só exemplo em que a prestação pecuniária não tenha sido suportada por consumidor porque, vg., tenha por conta própria, sem auxílio de ninguém, contratado com a construtora, ou contratado assessoria imobiliária/documental com outra empresa.

A segundo motivo concerne à inexistência de contratação minimamente consciente, pelo consumidor, que não exerceu, verdadeiramente, a autonomia da vontade, suposto e pressuposto para a sua vinculação ao contrato.

O consumidor, no caso, arca com o pagamento mesmo não contratando, de modo consciente, qualquer serviço da imobiliária. A sua vontade é, apenas, de adquirir um imóvel daquele empreendimento específico, suportando o respectivo preço. A quantia é paga sem sequer tomar consciência da contratação de forma suficientemente clara, o que viola o art. 6º, incs. III (direito à "informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem") e IV (direito à "proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços") do CDC.

O terceiro fundamento está na circunstância de que, de fato, nenhum serviço é prestado, pela imobiliária, propriamente ao consumidor.

A imobiliária é contratada e presta serviços à construtora-vendedora, dona do empreendimento, assumindo deveres típicos desta, na negociação com o



**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**

pretensu adquirente.

Inexiste qualquer aproximação de comprador e vendedor. Inexiste corretagem. O corretor deve ser imparcial, no sentido de não estar subordinado ou não ter vínculo de dependência com qualquer das partes (art. 722, CC; arts. 2º e 3º, Lei nº 6.530/78), o que não se dá na hipótese.

Também inexiste, com as vênias merecidas, um verdadeiro e destacado serviço de assessoria documental ou imobiliária ao consumidor. As atividades prestadas pela imobiliária à construtora dizem com a orientação do interessado a respeito da documentação necessária para a concretização do negócio, e prestação de informações concernentes ao empreendimento e ao imóvel.

São prestações típicas e inerentes à etapas preliminares, junto ao interessado, para a formalização do negócio de aquisição: atividades-meio, prévias, para a comercialização, nada mais que isso.

São como as atividades que qualquer fornecedor tem, para o oferecimento de qualquer produto ou serviço no mercado, junto aos interessados que os procuram para a aquisição. Atividades embutidas no que compete à própria construtora-vendedora em tais empreendimentos.

A construtora-vendedora, todavia, terceiriza ou contrata a imobiliária para prestar tais atividades, por decisão sua. Os custos não podem ser repassados ao adquirente, pois trata-se de exigência de vantagem manifestamente excessiva (art. 39, V, CDC).

O caso concreto, realmente, confirma tais assertivas, pois não houve a comprovação de qualquer serviço realmente prestado ao consumidor - que não seja naturalmente atribuído ao construtor-vendedor em tais empreendimentos - que justifique a imputação desse desembolso pelo consumidor.

O valor cobrado revela-se sem causa, sem fundamento legítimo, salientando-se que tal causa haveria de ser comprovada pela construtora-vendedora ou imobiliária, nos termos do art. 333, II do CPC.

Por fim, quanto a quem compete o pagamento do valor indevidamente cobrado, emerge da dinâmica da contratação que a cobrança da prestação pecuniária por serviços de corretagem ou assessoria imobiliária/documental, em prática abusiva, tem como ofensores tanto a construtora quanto a imobiliária. Ambas concorrem para o ilícito. Uma (construtora) por pretender repassar despesas que lhe cabem ao consumidor, e por impor a venda casada. A outra (imobiliária), por receber a quantia de quem não lhe deve, a quem não prestou o serviço.

Sob tal linha de pensamento, incide o disposto no art. 7, parágrafo único do CDC, segundo o qual "tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo."

O reembolso, porém, não se deve dar em dobro, e sim na forma



**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

simples, dada a inexistência de demonstração de má-fé por parte da(s) fornecedora(s), requisito essencial para aplicação da repetição de indébito (exegese do art. 42, parágrafo único, do CDC; Súm. 159 do STF).

## 2- Rescisão do Contrato e Culpa pela Rescisão

A rescisão do contrato já ocorreu.

Cabe discutir o culpado pela rescisão, pois as consequências jurídicas variam num ou noutro caso.

A ré MRV, em contestação, declarou que os R\$ 6.000,00 cobrados em verdade correspondem a diferenças não pagas em razão da incidência de correção pelo INCC e de juros compensatórios.

O autor, em contestação a respeito (fls. 280/286), admitiu tal premissa.

A previsão da entrega do imóvel era 11/2012 (fls. 29).

Os documentos que instruem a inicial, especialmente o de fls. 19, assim como as manifestações das partes, levam à conclusão de que a rescisão ocorreu antes de entregue o imóvel, antes de encerrada a construção.

Sob tal premissa, tem-se que a aplicação do INCC, previsto em contrato (fls. 29), é legítimo, consoante jurisprudência do STJ que a admite até a entrega da obra (AgRg no REsp 579.160/DF, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ªT, j. 20/09/2012; AgRg no REsp 591.798/DF, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ªT, j. 23/08/2011; REsp 514.371/MG, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, 4ªT, j. 27/10/2009).

Quanto aos juros compensatórios, após oscilações e divergências iniciais, o STJ, desde o EREsp 670.117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Ac. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, 2S, j. 13/06/2012, consolidou a orientação de que não é abusiva a sua cobrança, entendendo-se que é legítima a cobrança por conta do parcelamento concedido diretamente pelo construtor, além de outros fundamentos.

Sendo assim, quando ao caso em tela, como era lícita a cobrança dos R\$ 6.000,00, a rescisão contratual não é imputável à vendedora, e sim ao autor.

## 3- Restituição do que foi Pago – Deduções

A Súm. 1 do TJSP estabelece que "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 com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

Na hipótese sub examine, ressalvada a comissão de corretagem – cuja cobrança é ilícita e portanto deverá haver a restituição -, observamos que o autor efetuou o pagamento total de: (A) R\$ 263,50 (parte do preço, sinal) + R\$ 1.775,41





**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

(parte do preço, pago em 11 parcelas) + R\$ 3.789,98 (parte do preço, pago com recursos do FGTS) = R\$ 5.828,89, a título de preço (B) R\$ 500,00 a título de taxa de escritura.

O autor não chegou a contratar o financiamento.

O valor pago pelo preço, R\$ 5.828,89, corresponde a percentual muito pequeno do preço total convencionado de R\$ 82.635,00, fls. 28.

A rigor, não seria ilícita a retenção, se houvesse previsão contratual.

Todavia, não há previsão contratual.

A ré MRV, em contestação, menciona a cláusula sétima, veja-se fls. 186. A cláusula sétima mencionada na contestação prevê a retenção legítima. Mas a cláusula sétima do contrato efetivamente celebrado, fls. 33, não prevê tal retenção.

Assim, não encontro fundamento contratual para a não-restituição, que deverá ser efetivada como corolário natural da rescisão do contrato que, ausente estipulação prévia de retenções, implica a restituição das partes ao status quo ante.

Já o valor de R\$ 500,00 da taxa de escritura, deve ser devolvido pelo simples fato de que, considerado o momento em que rescindido o contrato, não houve qualquer despesa com a confecção de escritura.

As restituições em questão, todavia, devem se dar exclusivamente pela ré MRV, que recebeu os pagamentos. Ao contrário do que ocorre em relação à comissão de corretagem, não se percebe, aqui, sejam os dois réus causadores do dano. O reembolso haverá de vir apenas por parte de quem recebeu.

#### 4- Danos Materiais

O autor não comprovou qualquer dano material, além do prejuízo correspondente ao seu desembolso, já abarcado acima.

#### 5- Danos Morais

O autor não comprovou dano moral e não se conclui tenha havido danos morais pelas regras de experiência, salientando-se, como dito acima, que da prova colhida extrai-se que a rescisão do contrato deu-se por sua culpa.

#### DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e:

A) declaro a rescisão dos contratos firmados entre as partes;

B) condeno os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 2.555,00 ao autor, com atualização monetária desde 27/10/10 (fls. 23), e juros moratórios desde a citação;

C) condeno a ré MRV a restituir ao autor (1) R\$ 131,75 (fls. 17), com atualização monetária desde 08/11/10 e juros moratórios desde a citação (2) R\$ 131,75 (fls. 16), com atualização monetária desde 10/11/10 e juros moratórios desde



**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**

a citação (3) cada um dos valores indicados às fls. 19, com atualização monetária desde cada pagamento mencionado na planilha em questão e juros moratórios desde a citação (4) R\$ 500,00 (fls. 21), com atualização monetária desde 27/10/10 (não há prova da data exata do pagamento) e juros moratórios desde a citação (5) R\$ 3.789,98 (fls. 25), com atualização monetária desde 27/10/10 (não há prova da data exata do pagamento) e juros moratórios desde a citação.

Ante a sucumbência recíprova, o autor arcará com 50% das custas e despesas processuais, e os réus com os restantes 50%. Os honorários advocatícios compensam-se integralmente.

P.R.I.

São Carlos, 17 de outubro de 2014.

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