

**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: **1009265-04.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Adriana Donizeti de Oliveira Florencio**
 Requerido: **M.r.v. Engenharia e Participações S.a**

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

A autora Adriana Donizeti de Oliveira Florencio propôs a presente ação contra a ré MRV Engenharia e Participações SA, requerendo: a) a condenação da ré a restituir à autora as quantias pagas a título de Taxa de Assessoria, no valor de R\$ 700,00 e a título de Taxa de Evolução da Obra/Construção no valor de R\$ 2.937,10; c) comissão de corretagem, no valor de R\$ 1.495,00, totalizando a quantia de R\$ 5.131,10.

A tutela de urgência foi indeferida às folhas 89.

A ré, em contestação de folhas 78/102, suscita preliminares de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e de ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que os juros de obra são cobrados diretamente pela Caixa Econômica Federal, porém sua cobrança é legal, tendo a finalidade de garantir recursos para finalização da construção e impedir que o saldo devedor seja corrigido pelo INCC durante a fase de obras; b) que a cobrança de comissão de corretagem foi expressamente prevista contratualmente e, ademais, a autora sequer comprovou que efetuou o pagamento sob esse título; c) que a taxa de assessoria é devida e foi expressamente contratada, conforme cláusula 3 do contrato. Após a aquisição do imóvel, é oferecida aos consumidores a faculdade de, existindo interesse, contratarem tais serviços, sendo formalizado um termo aditivo para a contratação dos serviços de assessoria. Trata-se de uma prestação de serviços perante a instituição financeira que visa auxiliar nas questões burocráticas para obtenção do financiamento junto ao agente financeiro, sendo pactuada

**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**

posteriormente à assinatura do contrato de compromisso de compra e venda por meio de aditivo.

Réplica de folhas 167/171.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pela prova documental carreada aos autos e pelo entendimento jurisprudencial.

De início, afasto a preliminar de ausência de documentos indispensáveis por se tratar de matéria de mérito.

Igualmente, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré por ser matéria de mérito.

No mérito, aduz a autora que mediante instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo, adquiriu da ré, através do programa Minha Casa Minha Vida, um apartamento individualizado como unidade 401 do bloco 04 do empreendimento Spazio Mont Royal, situado na Rua Dr. Heitor José Reali, nesta cidade, constituído de 02 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, medindo 42,69 m2 de área privativa coberta. Todavia, a ré efetuou a cobrança indevida de taxa de serviço de assessoria, constituindo venda casada. Também a ré cobrou da autora a taxa de evolução da obra após a entrega da obra, que se deu em 25 de junho de 2015. A entrega do habite-se à instituição financeira é de inteira responsabilidade da ré, que deixou de fazê-lo no momento oportuno, devendo ser compelida a ressarcir os valores cobrados indevidamente. Tais valores foram cobrados nos meses 7, 8, 9, 10, 11 e 12 de 2015, totalizando a quantia de R\$ 2.937,10.



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

De fato, é indevida a cobrança de valores a título de serviço de assessoramento, porque não se pode condicionar a conclusão do contrato de compra e venda à contratação de serviços diversos, por se constituir venda casada, vedada pelo artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Bem imóvel – Sentença de parcial procedência, que determinou a devolução pelas rés, pela forma simples, dos valores pagos pelo autor a título de corretagem e assessoramento imobiliário – Legitimidade passiva da ré promitente vendedora – Responsabilidade desta por todos os pagamentos realizados pelo adquirente a título de aquisição da unidade compromissada, independentemente de estarem constantes do compromisso firmado - Despesas com intermediação e assessoramento técnico-imobiliário (corretagem e SATI) - Devolução dos valores recebidos a este título de rigor – Importâncias cobradas como condição para a aquisição do bem, o que configura venda casada, vedada pela legislação consumerista – Sentença mantida – Recursos desprovidos (Apelação 1002944-88.2014.8.26.0576 Relator(a): Rui Cascaldi; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/12/2015; Data de registro: 17/12/2015).

Ademais, tal matéria foi objeto de julgamento em sede de recurso repetitivo, declarando-se abusiva a cobrança de tal taxa.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746 PAULA MARQUES RODRIGUES - SP301179 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA - SP314393 RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES - SP242633 EMENTA RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I -



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

TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-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. **1.2. 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.** II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade Documento: 63610066 - EMENTA / ACORDÃO - Site certificado - DJe: 06/09/2016 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC foram fixadas as seguintes teses: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-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; 1.2. 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." Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda. Brasília, 24 de agosto de 2016. (Data de Julgamento) MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator

Os recibos colacionados pela autora comprovam o pagamento da quantia de R\$ 700,00 (**confira folhas 59/68**).

De rigor, portanto, a condenação da ré na devolução da quantia paga sob esse título, devidamente corrigida desde os respectivos desembolsos e acrescida de juros de mora a partir da citação.



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

Por outro lado, pretende ainda a autora a restituição da taxa de evolução da obra paga após a entrega da obra, que se deu em 25 de junho de 2015. Sustenta que a entrega do *habite-se* à instituição financeira é de inteira responsabilidade da ré, que deixou de fazê-lo no momento oportuno, devendo a ré ser compelida a ressarcir os valores cobrados indevidamente. Tais valores foram cobrados nos meses 7, 8, 9, 10, 11 e 12 de 2015, totalizando a quantia de R\$ 2.937,10.

A taxa de evolução de obra é uma taxa paga pelo adquirente durante a construção do imóvel. Portanto, é lícita sua cobrança desde que dentro do prazo de entrega da obra que se concretiza com a efetiva entrega das chaves.

Tudo o que foi pago pelos autores, a título de “taxa de obra”, após a entrega das chaves ou até expirado o prazo de entrega contratualmente previsto, é indevido.

A autora recebeu as chaves do imóvel em 25/06/2015 (**confira folhas 46**).

Assim, desde a data da entrega da obra, a autora continuou efetuando o pagamento da referida taxa nos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2015, totalizando a quantia de R\$ 2.937,10.

Dessa maneira, quaisquer valores cobrados dos autores e efetivamente pagos, sob o título “taxa de obra”, em data posterior a 25/06/2015, devem ser restituídos à autora.

A ré não cuidou em regularizar a documentação junto à Caixa Econômica Federal tão logo tenha entregue as chaves, retardando a entrega do *habite-se*, o que gerou o pagamento da taxa de evolução da obra por parte da autora, cuja devolução se pretende.

Nesse sentido:

APELAÇÃO Ação Revisional de Contrato c.c. Imissão na posse de imóvel Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda Alegações de ilegalidade da cobrança de taxas de corretagem e assessoria imobiliária,



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

taxa de evolução da obra, de juros capitalizados e Tabela Price, de aplicação do INCC para reajuste das parcelas Sentença de improcedência Inconformismo Restituição das taxas de corretagem e SATI indevida Taxa de evolução da obra que encontra amparo legal, desde que não excedido o prazo de entrega da obra - Juros convencionados devidos pelos autores, pois remuneram o capital a título de financiamento Índice do INCC previsto contratualmente, sendo cabível a sua aplicação Inexistência de ilegalidade na utilização da Tabela Price - Mora da ré não verificada Inadimplência comprovada do autor que obsta a imissão na posse do imóvel - Recurso desprovido. (TJ-SP, Apelação nº 4000549-25.2013.8.26.0506, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, Comarca: Ribeirão Preto, Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 03/03/2015).

Por fim, improcede o pedido de condenação da ré na devolução da comissão de corretagem.

O contrato celebrado entre a autora e a ré prevê expressamente a cobrança das despesas de corretagem, as quais não integram o valor comercial da unidade (**confira folhas 32, cláusula 3.3**).

Dessa maneira, nenhuma restituição sob esse título é devida.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE : PERFIL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746 PAULA MARQUES RODRIGUES - SP301179 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA - SP314393 RECORRIDO : ROSELI DE SOUZA MARQUES CRESTONI RECORRIDO : MARCO AURELIO CRESTONI ADVOGADO : MÁRCIO BERNARDES - SP242633 EMENTA RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. **Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-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**


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

previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. 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. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC foram fixadas as seguintes teses: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-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; 1.2. 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." Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda. Brasília, 24 de agosto de 2016. (Data de Julgamento) MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, o pedido formulado pela autora, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 700,00, paga a título de taxa de assessoria, devidamente atualizada a partir do desembolso e acrescida de juros de mora a partir da citação; (ii) condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 2.937,10, referente à taxa de evolução da obra/construção nos termos da fundamentação supra, devidamente atualizada a partir de cada desembolso e acrescida de juros de mora a partir da citação. Sucumbente na maior parte, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente



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

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”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de dezembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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