

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008920-38.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Jessica Cristina D'angelo Johanssem**
 Requerido: **M.r.v. Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

JESSICA CRISTINA D'ANGELO JOHANSEM ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO c.c PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

A requerente informa na sua exordial que no mês de abril de 2014 se dirigiu a um estande de vendas da requerida para adquirir um imóvel; ali contratou uma empresa de corretagem (imobiliária) para dar mais celeridade ao procedimento de compra. Alega que ao fechar o negócio foi surpreendida com a entrega de boletos referentes a taxas de corretagem. Requereu a procedência da ação determinando a rescisão contratual com a devolução dos valores. A inicial veio instruída por documentos às fls. 14/88.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando preliminarmente inépcia da petição inicial e ilegitimidade passiva. No mérito aduziu que não há que se falar em devolução dos valores ante a culpa única e exclusiva da autora, tendo em vista a rescisão do contrato com

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

data de 20/02/2015 por motivo de problemas financeiros da parte requerente e ressaltou que a mesma firmou contrato de corretagem de maneira livre e consciente. No mais rebateu a inicial e requereu improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 217/222.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 286. A requerida peticionou às fls. 289/291, mas nada requereu e a autora permaneceu inerte.

A autora foi intimada a trazer aos autos os comprovantes de pagamento dos valores que alegou ter desembolsado, mas preferiu o silêncio (cf. fls. 333 e 336).

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.

A petição não é inepta. Descreve satisfatoriamente os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido. Tanto é que permitiu à requerida apresentar defesa fundamentada à pretensão, em homenagem aos princípios do contraditório e ampla defesa.

Também não merece acolhida a tese de ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

Passo a equacionar o **mérito**.

COMISSÃO DE CORRETAGEM

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou expressamente do quadro resumo do contrato particular de compra e venda trazida a fls. 16 e ss a identificação dos valores que seriam desembolsados pelo autor a título de comissão/despesas de corretagem.

No REsp 1.599.511/SP, submetido ao regime do art. 1.036, do CPC, decidiu sobre “a 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.

Assim, como no caso há expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico é de rigor que cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

Os corretores, que, saliento, não fazem parte da lide, atenderam os consumidores interessados e depois cobraram um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Todavia, não é proibido transferir 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.

DO SERVIÇO DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA (SATI)

No mesmo REsp acima mencionado, a Turma decidiu pela 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” na medida em que essa “atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato” (trecho extraído do REsp 1.599.511/SP) e não um serviço autônomo oferecido ao comprador.

O termo aditivo de fls. 74/75 previu expressamente a cobrança a esse título de R\$ 700,00, para pagamento em 10 parcelas de R\$ 70,00, o que configura claro abuso.

Ocorre que temos nos autos prova do efetivo desembolso de R\$ 141,40, consoante documentos de fls. 65, 67 e 68.

Assim, a requerida deve ser condenada a restituir o que a autora comprovadamente desembolsou.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para que a requerida, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

restitua à autora, JESSICA CRISTINA D'ANGELO JOHANSEM, o que esta pagou a título de assessoria imobiliária, ou seja, R\$ 141,40, com correção a contar de cada desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. O valor deverá ser apurado por simples cálculo na fase de cumprimento de sentença.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes na proporção de 50%. Fixo honorários ao procurador da autora em R\$ 940,00 e ao procurador da ré também em R\$ 940,00. Observe-se que a autora é beneficiária da justiça gratuita.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 17 de abril de 2017.

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