



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0013444-37.2012.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
Requerente: **Amilton Vieira**
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa e outros**

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

CONCLUSÃO

Em 28/08/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

VISTOS.

AMILTON VIEIRA ajuizou a presente ação de **RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., ROCA IMÓVEIS LTDA e ACL – SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA – ME.**

O requerente afirma que firmou contrato de 'compra e venda' com a requerida MRV. Mesmo não querendo (ou não sabendo) foi obrigado a arcar com o pagamento de comissão de corretagem à correquerida ROCA no valor de R\$ 2.500,00 e, ainda, ao pagamento de 'serviços de despachante' à correquerida ACL, no valor de R\$ 500,00. Refuta referidas cobranças porque não houve corretagem e porque os 'serviços de despachante' poderiam ser feitos pelo próprio requerente ou por profissional de sua escolha. Assim, não contratou livre, consciente e voluntariamente, qualquer serviço de corretagem nem tampouco de despachante. Afirma, ainda, que existe solidariedade entre a requerida MRV e a ROCA quanto à restituição em dobro da comissão de corretagem; e entre a MRV



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centervile
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

e a ACL quanto à restituição em dobro dos 'serviços de despachante'.

Requer que o contrato firmado com a correquerida ACL seja declarado nulo. E, ainda, que as correqueridas sejam condenadas ao pagamento em dobro dos valores pagos indevidamente. Juntou documentos às fls. 11/26.

Devidamente citadas, as requeridas apresentaram defesa.

A correquerida ROCA alegou às fls. 32 e ss preliminarmente, sua ilegitimidade passiva. No mais, afirmou que constam do contrato os valores da comissão de corretagem (R\$ 2.500,00) e serviços de despachante (R\$ 500,00). Salaria que o valor do imóvel foi arredondado no contrato para R\$ 76.000,00. Afirmou, também, que apesar de ter recebido a comissão de corretagem diretamente do requerente, estava agindo por conta e ordem da correquerida MRV, para evitar movimentação desnecessária de recursos financeiros em suas contas bancárias. Afirmou, ainda, que o requerente assinou o contrato, ciente desses fatos e sem qualquer vício de consentimento, conforme cláusula 6 – 'declarações do promitente comprador'. Faz jus a comissão, pois manteve plantão de vendas no local e em suas dependências, disponibilizou seus corretores, atendeu ao requerente na explicação da planta e dos demais aspectos técnicos do imóvel em construção, elaborou cálculos de simulação de financiamento, etc.

A correquerida ACL apresentou contestação às fls. 81 alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois não tem qualquer relacionamento comercial com os litisconsortes, mas tão somente com a Caixa Econômica Federal. No mais, refutou as alegações constantes da inicial, pois se limitou a confeccionar o cadastro para os candidatos a financiamento junto a referida Instituição Financeira. O requerente contratou livre, consciente e voluntariamente seus serviços. Pela improcedência. Juntou documentos às fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centervile
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

86/101.

A correquerida MRV apresentou contestação às fls. 108 alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois o pagamento da assessoria financeira e da corretagem foram realizados diretamente aos demais requeridos. Ademais, a 'proposta de compra – quadro resumo, item 6', assinada pelo requerente, a isenta de qualquer responsabilidade. No mais, afirmou que o requerente não foi constrangido a efetuar o pagamento da taxa de corretagem. Afirmou, ainda que o contrato deve ser cumprido em respeito ao princípio *pacta sunt servanda*. Refutou o pedido de repetição de indébito, pois não houve cobrança de qualquer pagamento indevido.

Réplica às fls. 183/193.

Instados a produzir provas, a correquerida MRV requereu depoimento pessoal do requerente (fls. 195/197). A correquerida ROCA prova testemunhal (fls. 199/200) E a ACL prova oral (fls. 202).

A fls. 209 e ss., a correquerida ROCA interpôs agravo retido.

Na sequência, as partes encartaram suas razões finais atendendo ao despacho de fls. 205.

RELATEI.

DECIDO.

Não há como acolher as questões preliminares trazidas com as defesas (fls. 34/42, 82/83, 109/110), pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos 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, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

postos no mercado de consumo.

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

Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001 – Comarca de São Paulo – Ação de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra e Restituição de Valores – Apelante: Roberto de Almeida Duarte (e outra) e Apelado: Fernandez Mera Negócios Imobiliários S/C Ltda. (e outros). 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor –
PRELIMINAR ACOLHIDA.

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

No caso em exame, constou expressamente da proposta de compra (fls. 62), do contrato de prestação de serviços com a corré “ACL” (fls. 22, cláusula 2.1) e do recibo de fls. 21 emitido pela imobiliária corré “ROCA” a identificação dos valores em favor da corretora e da despachante, havendo, ainda, expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico.

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

A “ROCCA” organizou um plantão de vendas, atendeu os consumidores interessados e depois cobrou 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 (v. fls. 14/20), havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

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

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.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Confira-se, ainda, caso semelhante que foi julgado no TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

Por fim, no que diz respeito a copostulada “ACL”, valem os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

mesmos argumentos; foi ela eleita para tratar da aprovação do financiamento e outras questões discriminadas, mister que cumpriu e, assim, merece ser paga.

Tudo indica que o autor a contratou diante da facilidade que se apresentava no momento, inclusive para se livrar de percalços burocráticos que tomam tempo e até mesmo dinheiro.

Concluindo: não verifico nos autos a hipótese de “venda casada” ou mesmo qualquer vício de consentimento.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 18 de outubro de 2013

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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