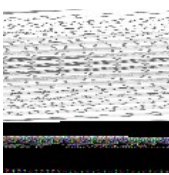




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo



**Registro: 2016.0000943207**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0028481-XX.2012.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, é apelado XXXXX (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 14 de dezembro de 2016

**ERICKSON GAVAZZA MARQUES**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**APELAÇÃO CÍVEL nº 0028481-XX.2012.8.26.0309**

Comarca : Jundiaí – 3ª Vara Cível

Juiz : Marco Aurelio Stradiotto de Moraes Ribeiro Sampaio

Ação : Repetição de indébito nº 0028481-xx.2012.8.26.0309

Apelante : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Apelada : XXXXXXXX

**VOTO Nº 21966**

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REVISÃO  
CONTRATUAL - SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA  
QUE NÃO FOI PRÉVIA E LIVREMENTE CONTRATADO, MAS  
IMPOSTO UNILATERALMENTE - ABUSIVIDADE -  
RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR -  
DEVOLUÇÃO QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES -  
SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de ação de repetição de indébito ajuizada por XXXXXXXX em face de MRV Engenharia e Participações Ltda., que a respeitável sentença de fls. 176/178, cujo relatório adoto, julgou os pedidos procedentes em parte, para condenar a ré a devolver à autora o equivalente a R\$4.659,99, relativo à cobrança indevida de comissão de corretagem, a ser acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde cada desembolso.

Inconformada, apela a construtora requerida (fls. 185/197), insistindo na preliminar de ilegitimidade passiva.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Defende a legalidade da cobrança da taxa de corretagem e assessoria, pugnando, ao final, pela reforma da sentença.

O recurso foi preparado, recebido e respondido.

É o relatório.

Inicialmente, afasto a preliminar suscitada.

É cediço que as relações que envolvem compra e venda de imóveis, adquiridos por consumidores finais, regem-se pelo Código de Defesa do Consumidor, que consagrou, em seus artigos 7º, parágrafo único e 25, §1º, a solidariedade da cadeia, devendo todos os fornecedores ou prestadores de serviço responder objetivamente pelos danos causados aos consumidores.

Na hipótese destes autos, é incontroversa a participação da construtora requerida no negócio jurídico consubstanciado na compra e venda do imóvel em debate, ocasionando a sua responsabilização e conseqüente solidariedade na obrigação de devolução dos valores indevidamente cobrados, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva.

Quanto ao mérito, consta dos autos que, em julho de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

2010, as partes celebraram compromisso de compra e venda de bem imóvel, tendo sido avençado o preço de R\$106.710,00.

Ocorre que a requerida determinou à demandante que fossem efetuados vários pagamentos sob a alegação de se tratar de parcelas referentes à assessoria e intermediação da venda, embora não houvesse qualquer embasamento contratual para tal cobrança, razão pela qual o comprador ajuizou esta demanda visando à devolução de tais valores, que entende ter sido indevidamente cobrados.

Pois bem. Em que pese a insistência da construtora ré, o recurso não merece ser provido.

Com efeito, em recente julgamento sob o rito dos recursos repetitivos REsp 1551951-SP, REsp 1551956-SP, REsp 1551968-SP e REsp 1599511-SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu que é válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem na venda imóveis, desde que o encargo fosse informado de forma prévia e explícita ao adquirente, o que não restou demonstrado nos presentes autos.

Segundo o relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*“Essa estratégia de venda contraria flagrantemente os deveres de informação e transparência que devem pautar as relações de consumo. Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta do preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem”.*

Percebe-se pelos documentos de fl. 30/44 que a autora pagou o valor total de R\$4.659,99, a título de corretagem, que somente seria devida se houvesse efetiva intermediação nos termos do artigo 725 do Código Civil, o que também não foi comprovado nos autos.

Isso porque a autora afirma ter ido diretamente ao “stand” de vendas da construtora ré, lá tendo sido recebido por corretores já contratados pelos responsáveis pelo empreendimento, muitas vezes em sistema de monopólio na intermediação, sendo retirada da consumidora a opção de contratar diretamente com os representantes da vendedora ou escolher os intermediadores, fato, aliás, não impugnado pela requerida, razão pela qual tal montante deve mesmo ser restituído à adquirente.

No que tange à forma de restituição das prestações acima mencionadas, muito embora este Relator já tenha decidido no sentido de reconhecer que a imposição de valores dessa natureza



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

constituiria venda casada, devendo a devolução ocorrer em dobro, melhor analisando a matéria e revendo meu posicionamento anterior, passo a acompanhar o entendimento predominante desta Colenda Câmara.

Vale dizer, a declaração de nulidade das disposições contratuais que implementaram a cobrança das parcelas relativas à intermediação da venda não implica necessariamente o reconhecimento de inequívoca má-fé da construtora, devendo tais valores serem devolvidos na forma simples, tal como lançado na respeitável sentença ora recorrida, que não merece censura e deve ser mantida integralmente, por estes e por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por derradeiro, considerando o trabalho desenvolvido pelos causídicos, a complexidade da causa, bem como a data da publicação da sentença e da interposição do recurso, ocorridas na vigência do Código de Processo Civil de 1973, nos termos do Enunciado Administrativo nº 7 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, mantenho a distribuição dos ônus sucumbenciais estabelecida na sentença.

E, para se evitar a oposição de embargos declaratórios visando meramente ao prequestionamento, e para viabilizar o acesso



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional deduzida nos autos, tendo as questões relacionadas à controvérsia sido devidamente apreciadas por este julgador, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, aliás, incapazes de infirmar a conclusão adotada, devendo as partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Em decorrência do exposto, **NEGO PROVIMENTO**  
ao recurso.

**ERICKSON GAVAZZA MARQUES**  
Relator