



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2013.0000189833**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0006306-86.2012.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado RODRIGO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

**ACORDAM**, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso de Rodrigo Rodrigues e negaram provimento ao recurso de MRV Engenharia e Participações S/A. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EROS PICELI (Presidente) e SÁ DUARTE.

São Paulo, 8 de abril de 2013.

**Mario A. Silveira**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível c/ revisão nº 0006306-86.2012.8.26.0576 – São José do Rio Preto  
Apelantes: Rodrigo Rodrigues e MRV Engenharia e Participações S/A  
Apelados: Rodrigo Rodrigues e MRV Engenharia e Participações S/A  
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado.  
(Voto nº 20.481)

**APELAÇÕES CÍVEIS – Interposições contra sentença que julgou procedente em parte ação de repetição de indébito. Comissão de corretagem. Venda de imóvel. Contratação no mesmo ato de compra e venda imobiliária e serviço de corretagem. Ocorrência de venda casada, vedada pelo artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor. Condenação à restituição em dobro, nos termos do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. Majoração dos honorários advocatícios. Sentença reformada.**

*Apelação de Rodrigo Rodrigues provida e apelação de MRV Engenharia e Participações S/A não provida.*

Trata-se de apelações (fls. 154/162 e 188/197) interpostas, respectivamente, por Rodrigo Rodrigues e MRV Engenharia e Participações S/A contra sentença (fls. 145/152) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, que julgou procedente em parte a ação de repetição de indébito ajuizada pelo primeiro contra a segunda.

Rodrigo Rodrigues afirma, em síntese, que a má-fé da ré é inegável, pois o contrato firmado entre as partes é claro ao estabelecer o valor do imóvel, sendo incorreto o acréscimo de valores

de corretagem que a própria ré deveria pagar. Alega que o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor não exige a configuração da má-fé para a repetição do indébito, bastando a simples culpa para a sua incidência. Aduz que o valor fixado a título de honorários advocatícios não foi condizente com o trabalho desempenhado, devendo ser majorado. Postula o provimento do recurso.

MRV Engenharia e Participações S/A assevera, em síntese, que a prestação dos serviços de corretagem é legal, não havendo que se devolver qualquer valor pago a este título. Fundamenta que a imobiliária prestou ao autor todas as informações e serviços necessários à concretização do negócio de compra e venda, tendo direito ao recebimento de sua parcela de corretagem. Postula o provimento do recurso para que seja reformada a sentença.

As contrarrazões foram apresentadas, respectivamente, por MRV Engenharia e Participações S/A e Rodrigo Rodrigues (fls. 202/215 e 217/231). Requerem seja negado provimento ao recurso da parte contrária.

É a essência do relatório.

Alega o autor que, em 05 de abril de 2010, por meio do contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 15/26), adquiriu da ré o apartamento nº 403, bloco 1, Parque Rio Potengi, pelo valor de R\$ 91.180,00. Além desse valor, pagou ao corretor da Imobiliária Gurupi a quantia de R\$ 3.070,00, a título de comissão de corretagem e outras despesas com assessoria.

Assevera que a imobiliária presta serviços

diretos à empresa ré, ocorrendo a descaracterização do contrato de corretagem, sendo indevido o valor pago à imobiliária.

Com efeito, a cláusula 6ª das declarações do promitente comprador estabelece que *a comissão de intermediação devida pela realização do presente negócio, bem como outras despesas com assessoria relativas à presente transação, são devidas por mim (nós), sendo que qualquer quantia deverá ser paga nas condições negociadas entre nós, promitente comprador e imobiliária e/ou corretor, isentando-se a promitente vendedora de qualquer responsabilidade* (fls. 16).

No entanto, como bem observado pelo Magistrado de primeira instância, *no caso dos autos, quem contratou os serviços de corretagem foi a própria MRV Engenharia e Participações S/A, tanto que possibilitou que a Imobiliária Gurupi se estabelecesse em seu 'stand' de vendas e negociasse as propostas de compra e venda para aquisição das unidades habitacionais, como bem se vê de fls. 14* (fls. 149).

Nota-se que, além do valor do imóvel, o autor também desembolsou taxa de corretagem, mediante a imposição de intervenção do corretor para o assessoramento do negócio de compra e venda, sendo que o autor procurou diretamente a construtora para a aquisição do imóvel.

Ocorreu evidente venda casada, prática não admitida nos termos do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, que, expressamente, proíbe duas espécies de condicionamento do fornecimento de produtos e serviços.

Nesse sentido, já se posicionou este Tribunal

de Justiça: *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. (Apelação nº 0183974-85.2010.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Clóvis Castelo, j. 30/07/2012, v.u.).*

*A contratação de serviços de assessoria técnica imobiliária por meio de simples nota inserida na proposta de aquisição do imóvel pode também ser considerada venda casada (art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor), na medida em que condiciona a venda do imóvel à contratação do referido serviço (Apelação nº 9086619-38.2004.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo j. 11/11/2009).*

Diante da prática abusiva da ré, de rigor a repetição do indébito.

No que tange à condenação à restituição em dobro, verifica-se que o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor dispõe o seguinte: *Art. 42. (...). Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.*

**No caso, a ré não demonstrou que houve**

engano justificável para a cobrança indevida da taxa de corretagem  
proveniente de cláusula contratual abusiva.

Neste diapasão, não é possível afastar no caso concreto a aplicação da consequência jurídica disposta no artigo 42, do Código de Defesa do Consumidor, e que consiste na condenação à devolução em dobro.

Quantos aos honorários advocatícios, fixados em 15% do valor da condenação, fica majorada a verba honorária ao patamar de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), nos termos do que preconiza o artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil, considerada mais condizente com a natureza e importância da causa, bem como ao trabalho desenvolvido pelos procuradores do autor.

Destarte, o apelo de Rodrigo Rodrigues merece ser provido, devendo a sentença ser reformada para se julgar procedente a ação de repetição de indébito, para o fim de condenar a ré a restituir em dobro a importância de R\$ 3.070,00, com correção monetária e juros de mora nos termos da sentença. O pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios continuará a cargo da ré, doravante fixados em R\$ 1.500,00.

Posto isto, dá-se provimento à apelação de Rodrigo Rodrigues e nega-se provimento à apelação de MRV Engenharia e Participações S/A.

Mario A. Silveira  
Relator