



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2014.0000562619**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1006375-33.2014.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CILMARA CRISTINA PEREZ DOS SANTOS, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

**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 ERICKSON GAVAZZA MARQUES (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 10 de setembro de 2014.

Moreira Viegas  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação nº:** 1006375-33.2014.8.26.0576  
**Comarca:** São José do Rio Preto  
**Apelante:** Cilmara Cristina Perez dos Santos  
**Apelada:** MRV Engenharia e Participações S/A.

TAXA DE DESPACHANTE. Possibilidade de a cobrança ser atribuída ao adquirente, desde que ele esteja ciente no momento da contratação. Praxe mercantil. Legalidade confirmada. Improcedência da ação decretada. Sentença mantida. Recurso desprovido.

**VOTO Nº 10954**

Ação de revisão contratual e repetição de indébito julgada improcedente pela r. sentença de fls. 106/110, cujo relatório se adota.

Apela a autora (fls. 115/124). Alega, em apertada síntese, que a prestação do serviço não decorreu de opção sua, mas de imposição contratual. Aduz que a natureza da relação é consumerista de modo que não se exige a configuração de má-fé para a repetição de indébito. Nesse sentido, requer a procedência do recurso para reformar a r. sentença condenando a apelada à restituição em dobro dos valores pagos indevidamente a título de despachante.

Recurso processado, com resposta (fls. 128/150).

É o relatório.

O recurso não merece êxito. Como o d. Magistrado a quo admitiu na sentença, ora impugnada, o pagamento de serviços de despachante é de responsabilidade de quem os tenha contratado se não houver estipulação em sentido contrário.

No caso dos autos, as partes expressamente convencionaram que ela ficaria a cargo do adquirente do imóvel, conforme se observa no item relativo às “DECLARAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR”, do quadro resumo do empreendimento, que integrou o compromisso de compra e venda. E, não resta dúvidas de que os serviços foram prestados, pois o negócio foi fechado e o saldo remanescente quitado mediante empréstimo obtido junto a CEF.

Nesse diapasão, a despeito das disposições do Código de Defesa do Consumidor, não vislumbro qualquer ilegalidade na cobrança, que é praxe corrente no mercado imobiliário, pois a adquirente teve ciência de que iria arcar com tal despesa no momento da realização do negócio e pela própria profissão declarada na inicial (fisioterapeuta) é evidente que sabe ler e escrever, havendo de se presumir que estava plenamente ciente do conteúdo do contrato que assinou, devendo prevalecer o *pacta sunt servanta*.

No mesmo sentido:

“RESTITUIÇÃO DE VALORES- Compra e venda de imóvel- Comissão de corretagem- Prescrição- Inocorrência- Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica - Possibilidade de a taxa de corretagem ser carregada ao comprador, desde



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a ele seja dada ciência – Praxe do mercado imobiliário- Custos da intermediação que seriam repassados de qualquer forma – Prescrição afastada- Improcedência mantida- Recurso parcialmente provido” (Apelação nº 0027314-64.2012.8.26.0562, m 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Moreira Viegas, j. 3.07.2013).

"TAXA DE CORRETAGEM E DESPACHANTE. Possibilidade de a cobrança ser atribuída ao adquirente, desde que ele esteja ciente no momento da contratação. Praxe mercantil. Legalidade confirmada. Improcedência da ação decretada. Precedentes. RECURSO PROVIDO" (Apelação nº 0054741-91.2012.8.26.0576, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Alcides, j. 28.11.2013).

E não se alegue a existência de contrato de adesão, porque o simples fato das cláusulas serem preestabelecidas não o torna abusivo. Ademais, a parte poderia perfeitamente ter procurado outro negócio com condições mais vantajosas.

Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

**JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS**  
Relator