



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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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