

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
PODER JUDICIÁRIO BELO HORIZONTE
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - UNIDADE BARREIRO

PROCESSO: 9062321.23.2011.813.0024 - Procedimento do Juizado Especial Cível

PROMOVENTE(S):

ANDERSON LUIZ LEMOS

PROMOVIDO(S):

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A SOCIEDADE EMPRESARIA ANONIMA

ACR CONSTRUTORA LTDA SOCIEDADE EMPRESARIAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

DIRECIONAL CAPIXABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

LPS MINAS GERAIS - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

“...O autor firmou contrato de compra e venda com as requeridas ACR Construtora Ltda, Direcional Engenharia S/A e Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda, para a compra de um imóvel. Por óbvio e como acontece em praticamente todos os negócios imobiliários realizados tal negócio foi intermediado por uma Corretora de Imóveis, no caso a requerida LPS Minas Gerais. O próprio documento juntado pelo autor demonstra os valores dos cheques a serem emitidos, dentre eles aqueles destinados aos pagamentos da Sra. Otília e o Sr. Iraci, bem como a pessoa de nome Black, que assinam, os dois primeiros, juntamente com o autor, o pedido de reserva.

Assim, vê-se que tais valores são devidos. A par disso, como bem frisado na contestação, as cláusulas 11.1 e 11.2 deixam claro que a responsabilidade pelo pagamento dos serviços de corretagem é do contratante. Todos os documentos juntados pelo autor demonstram que ele sabia exatamente o que estava assinando e o que estava pagando. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido..”.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
PODER JUDICIÁRIO BELO HORIZONTE
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - UNIDADE BARREIRO

PROCESSO: 9021609.83.2014.813.0024 - Procedimento do Juizado Especial Cível

PROMOVENTE(S):

RAPHAEL LEANDRO DOS SANTOS BRAGA

PROMOVIDO(S):

LPS MINAS GERAIS-CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

“...Inicialmente, cumprе ressaltar que o autor assinou o documento intitulado instrumento particular, sendo certo que nele declarou-se ciente que as taxas pagas referem-se à comissão de corretagem e que sabe serem devidas. A par disso, tem-se que o autor realmente sequer mencionou o pagamento feito diretamente aos corretores, como se comprova pelos recibos juntados aos autos pela requerida, insurgindo-se apenas contra os valores pagos à pessoa jurídica. Quanto a eles, foi inclusive emitida uma nota fiscal, não sendo crível que o autor, após emitir um cheque nominal à requerida e receber uma nota fiscal referente aos serviços prestados, não soubesse a que se referiam os valores pagos. Ora, o Código de Defesa do Consumidor vem garantir os direitos que lhe são negados, mas não o desonera de suas obrigações, que são justamente inteirar-se da documentação que está assinando e dos valores que estão sendo despendidos. E a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido”.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
PODER JUDICIÁRIO - BELO HORIZONTE - 04ª UNIDADE JURISDICCIONAL CÍVEL

PROCESSO: 9028764.40.2014.813.0024 - Procedimento do Juizado Especial Cível

PROMOVENTE(S):

EDUARDO LOPES MATTOS

PROMOVIDO(S):

MASB 36 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

LPS MINAS GERAIS-CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

“...No mérito, porém, a improcedência do pedido se impõe. Na presente demanda o demandante não contesta a intermediação do negócio pelos corretores, nem a exigibilidade da comissão, mas apenas a atribuição a ele do ônus do respectivo pagamento. Entretanto, os documentos que instruem o feito demonstram ter ele convencionado com a alienante do imóvel que assumiria o ônus do pagamento da comissão dos corretores que intermediaram o negócio. Com efeito, verifica-se no documento intitulado como instrumento particular, devidamente firmado pelo autor à época da celebração do contrato de promessa de compra e venda com a primeira ré, este assumiu conscientemente o pagamento da comissão dos corretores que intermediaram o negócio.O demandante, ao firmar o contrato, anuiu com a disposição em questão, o que é reforçado pelo pagamento voluntário da comissão de corretagem, cuja restituição, agora, pleiteia. Ora, uma vez celebrado negócio jurídico mediante a conjunção do acordo de vontades, as suas cláusulas e condições tornam-se irredutíveis e obrigam as partes com uma força coativa semelhante à da própria lei: É o princípio da força obrigatória dos contratos, também conhecido pelo brocardo pacta sunt servanda. Leciona, a propósito, Caio Mário da Silva Pereira, que...”

“No caso em apreço, não há qualquer abusividade na convenção que, dando maior transparência ao negócio, atribui ao adquirente do imóvel a obrigação de pagar a comissão de corretagem ao invés de simplesmente embutir o valor da referida comissão no preço final do imóvel, como, aliás, é praxe no mercado de compra e venda imobiliária.Nesse sentido, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: COBRANÇA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR - CONDIÇÃO ACEITA POR ESTE NA PROPOSTA DE COMPRA -

POSSIBILIDADE. O fato de ter constado da proposta de compra a condição do pagamento de corretagem pelo comprador, desde que expressamente aceita por este, implica na sua responsabilidade/obrigação de tal pagamento ao corretor; sendo o documento em que poderia se basear o requerente, para exigir os seus direitos de corretagem; inclusive, porque só em tal ato e instrumento participou. (Apelação Cível 2.0000.00.316007-2/000, Relator(a): Des.(a) Geraldo Augusto , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 19/10/2000, publicação da súmula em 15/11/2000)

Mesmo que os corretores realmente fossem empregados da ré, o que não está comprovado nos autos, a comissão de corretagem seria devida, uma vez que apenas o contrato de MANDATO descaracteriza a intermediação, pois, neste caso, o mandatário não intermedia, mas age em nome e por conta do mandante, como se este próprio estivesse participando da negociação, o que não ocorreu no caso sub judice. Nessas condições, tendo a demandante anuído com o pagamento da comissão de corretagem ao celebrar o contrato sub judice, não pode, agora, assumir um posicionamento contrário à sua manifestação de vontade e exigir a restituição do que pagou. O posicionamento do autor no caso em apreço caracteriza o que já se convencionou denominar venire contra factum proprium, conduta, esta, inadmissível por

contrariar os princípios da probidade e boa-fé, que devem reger todas as relações jurídicas. ISSO POSTO, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO”.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
PODER JUDICIÁRIO - BELO HORIZONTE - 04ª UNIDADE JURISDICIONAL CÍVEL

PROCESSO: 9009001.53.2014.813.0024 - Procedimento do Juizado Especial Cível

PROMOVENTE(S):

FILIFE MACEDO ROCHA

PROMOVIDO(S):

EVEN BRISA KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

LPS MINAS GERAIS - CONCSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

*“... Pretende o autor reaver a quantia de R\$23.984,00, Todavia, em detido exame do contido nos autos tenho que a pretensão esposada pelos Autores foi fulminada pela **prescrição**. Aplica-se ao presente caso o disposto no art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, segundo o qual prescreve em 3 (três) anos a pretensão para reparação civil. Conforme se verifica dos documentos anexados à inicial, o pagamento dos valores acima mencionados se deu em maio de 2009, razão pela qual o termo final para a prescrição da pretensão seria maio de 2012. Outrossim, conforme se verifica dos presentes autos, esta demanda foi ajuizada apenas em 11 de fevereiro de 2014, ou seja, quando a pretensão do Autor já havia sido fulminada pela prescrição. **EM FACE DO EXPOSTO**, e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO EXTINTO...**”*