


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL

 Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
 São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº:	1005719-09.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Corretagem
Requerente:	Riana Larissa Viegas
Requerido:	Valor Consultoria Imobiliária Ltda

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**
RELATÓRIO

RIANA LARISSA VIEGAS propõe(m) ação de conhecimento contra VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA: **alegando** (a) que adquiriu(ram) imóvel e foi exigido o pagamento de quantia (R\$ 6.987,00) à imobiliária a título de corretagem ou contraprestação por serviços de assessoria documental e imobiliária (b) todavia, a imobiliária nenhum serviço prestou, o repasse da despesa cabente à construtora-vendedora é ilegal e houve venda casada; **pedindo** a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao ressarcimento do que foi pago, em dobro.

A imobiliária contestou (fls. 62/69) **alegando** que efetivamente prestou serviços de intermediação para a aquisição do imóvel e assessoria documental e imobiliária, havendo causa legítima para a cobrança, e **pedindo** a improcedência da ação.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de provas não seriam hábeis à solução das matérias fáticas que demandam análise.

O primeiro ponto a se salientar é que, nesta comarca, tramitam centenas de demandas versando sobre a situação aqui posta, tendo-se colhido a firme convicção (art. 335, CPC) de que o pagamento é feito à imobiliária que atua na venda dos imóveis de determinado empreendimento, em estandes de vendas.

Independentemente da convicção acima, realmente, não se pode exigir do consumidor que procura a construtora-vendedora com o intuito de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

adquirir o imóvel de um certo e específico empreendimento, e é atendido pelo corretor ou funcionário da imobiliária, qualquer prestação pecuniária à parte, com as vênias ao entendimento diverso.

Isto, sob três fundamentos que, somados, inviabilizam qualquer pretensão de que seja considerada válida a cobrança.

O primeiro fundamento corresponde ao da venda casada, conduta que constitui, a um só tempo, prática abusiva violadora dos direitos do consumidor (CDC, art. 39, I: "é vedado ... ao fornecedor de produtos ou serviços ... condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos") e infração da ordem econômica violadora da livre concorrência (Lei nº 12.529/2011, art. 36, § 3º, XVIII: "as seguintes condutas ... caracterizam infração da ordem econômica ... subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem").

O que se verifica é que inexistente a possibilidade concreta, fática, de o consumidor adquirir o imóvel, em tais empreendimentos, sem o pagamento da prestação pecuniária à imobiliária, mesmo que queira providenciar toda a documentação necessária e informar-se por conta própria sobre o necessário para a formalização da avença, sem a intermediação de imobiliária. Tal possibilidade de não receber os serviços da imobiliária não lhe é concedida e, portanto, muito menos informada. A contraprestação é simplesmente cobrada e exigida, para a aquisição.

A ilegalidade da cobrança da corretagem e de serviços de assessoria, nessas condições, foi proclamada pelo E. TJSP, em decisões recentes:

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. (Ap. 0183974-85.2010.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. CLÓVIS CASTELO, j. 30/07/2012).

No mesmo sentido: Ap. 0065012-62.2012.8.26.0576, Rel. SALLES ROSSI, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28/08/2013.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL

 Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
 São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tanto que em todas as ações já submetidas a julgamento na comarca, não foi apresentado, como vem sendo salientado pelo ilustre Juiz titular do JEC de São Carlos, um só exemplo em que a prestação pecuniária não tenha sido suportada por consumidor porque, vg., tenha por conta própria, sem auxílio de ninguém, contratado com a construtora, ou contratado assessoria imobiliária/documental com outra empresa.

A segundo motivo concerne à inexistência de contratação minimamente consciente, pelo consumidor, que não exerceu, verdadeiramente, a autonomia da vontade, suposto e pressuposto para a sua vinculação ao contrato.

O consumidor, no caso, arca com o pagamento mesmo não contratando, de modo consciente, qualquer serviço da imobiliária. A sua vontade é, apenas, de adquirir um imóvel daquele empreendimento específico, suportando o respectivo preço. A quantia é paga sem sequer tomar consciência da contratação de forma suficientemente clara, o que viola o art. 6º, incs. III (direito à "informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem") e IV (direito à "proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços") do CDC.

O terceiro fundamento está na circunstância de que, de fato, nenhum serviço é prestado, pela imobiliária, propriamente ao consumidor.

A imobiliária é contratada e presta serviços à construtora-vendedora, dona do empreendimento, assumindo deveres típicos desta, na negociação com o pretendo adquirente.

Inexiste qualquer aproximação de comprador e vendedor. Inexiste corretagem. O corretor deve ser imparcial, no sentido de não estar subordinado ou não ter vínculo de dependência com qualquer das partes (art. 722, CC; arts. 2º e 3º, Lei nº 6.530/78), o que não se dá na hipótese.

Também inexiste, com as vênias merecidas, um verdadeiro e destacado serviço de assessoria documental ou imobiliária ao consumidor. As atividades prestadas pela imobiliária à construtora dizem com a orientação do interessado a respeito da documentação necessária para a concretização do negócio, e prestação de informações concernentes ao empreendimento e ao imóvel.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL

 Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
 São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São prestações típicas e inerentes à etapas preliminares, junto ao interessado, para a formalização do negócio de aquisição: atividades-meio, prévias, para a comercialização, nada mais que isso.

São como as atividades que qualquer fornecedor tem, para o oferecimento de qualquer produto ou serviço no mercado, junto aos interessados que os procuram para a aquisição. Atividades embutidas no que compete à própria construtora-vendedora em tais empreendimentos.

A construtora-vendedora, todavia, terceiriza ou contrata a imobiliária para prestar tais atividades, por decisão sua. Os custos não podem ser repassados ao adquirente, pois trata-se de exigência de vantagem manifestamente excessiva (art. 39, V, CDC).

O caso concreto, realmente, confirma tais assertivas, pois não houve a comprovação de qualquer serviço realmente prestado ao consumidor - que não seja naturalmente atribuído ao construtor-vendedor em tais empreendimentos - que justifique a imputação desse desembolso pelo consumidor.

O valor cobrado revela-se sem causa, sem fundamento legítimo, salientando-se que tal causa haveria de ser comprovada pela construtora-vendedora ou imobiliária, nos termos do art. 333, II do CPC.

O reembolso, porém, não se deve dar em dobro, e sim na forma simples, dada a inexistência de demonstração de má-fé por parte da(s) fornecedora(s), requisito essencial para aplicação da repetição de indébito (exegese do art. 42, parágrafo único, do CDC; Súm. 159 do STF).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e CONDENO a(s) parte(s) ré(s), solidariamente, a pagar(em) à(s) parte(s) autora(s) R\$ 6.987,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a propositura da ação e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

A devolução na forma simples importa em sucumbência recíproca e na mesma proporção às partes, de modo que a(s) parte(s) autora(s) arcará(ão) com 50% das custas e despesas processuais, e a(s) parte(s) ré(s) com os restantes 50%, compensando-se integralmente os honorários advocatícios (Súm. 306, STJ).

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 27 de novembro de 2014.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**