


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002699-10.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**

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

RELATÓRIO

Leonardo Cristiano dos Santos Lopes propõe(m) ação de conhecimento contra MRV Engenharia e Participações S/A: **alegando** (a) que adquiriu(ram) imóvel e foi exigido o pagamento de quantia 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; (c) ademais, há um valor que foi restituído pelo CRI e que deveria ter sido retirado pelo autor, mas foi retirado pela ré, que não o repassou ao autor **pedindo** a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao ressarcimento do que foi pago, em dobro, e ao repasse do que o CRI devolveu, também em dobro.

A construtora contestou (fls. 38/59) **alegando** *ausência de documento indispensável à propositura da ação* (prova do pagamento), *ilegitimidade passiva* (uma vez que não pode ser obrigada a restituir o que não recebeu – quem recebeu foi a imobiliária), assim como que houve, por parte da imobiliária, a efetiva prestação de serviços, sendo legítima a contraprestação, inexistindo venda casada ou abusividade.

Houve réplica.

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.

A preliminar de ausência de documento indispensável à propositura da ação não deve ser admitida. A prova do pagamento não é imprescindível ao ato de demandar, *in casu*. Saliente-se que, lendo-se a contestação, observamos que é a rigor incontroversa a existência do pagamento narrado na inicial, aliás previsto em contrato (fls. 16, item 3.3)

1- Valor Restituído pelo CRI

A inicial contém dois pedidos. Um, relativo à comissão de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

corretagem ou prestação pecuniária por serviços de assessoria. Outro, concernente a um montante que foi devolvido pelo CRI e não foi repassado ao autor, embora retirado pela ré (devolução provada às fls. 32). Quanto a este último, a ré não ofertou qualquer impugnação específica. Logo, será acolhido, uma vez que o valor em questão, antecipado pelo autor, certamente lhe deve ser restituído. A restituição, porém, dar-se-á na forma simples, ausente prova ou demonstração de má-fé da ré.

2- Comissão de Corretagem

A ação em que o consumidor postula a repetição da prestação pecuniária indevida, que pagou por serviços de corretagem e/ou assessoria imobiliária/documental, pode ser movida contra a construtora-vendedora ou contra a imobiliária, ou contra ambas. Uma e outra possuem legitimidade passiva ad causam.

A solidariedade passiva afasta a alegação de litisconsórcio necessário, já que nas obrigações solidárias o credor pode demandar apenas contra um dos devedores, pela dívida toda (arts. 264 e 275, CC).

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 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

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.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

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.

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).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

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.

Por fim, quanto a quem compete o pagamento do valor indevidamente cobrado, emerge da dinâmica da contratação que a cobrança da prestação pecuniária por serviços de corretagem ou assessoria imobiliária/documental, em prática abusiva, tem como ofensores tanto a construtora quanto a imobiliária. Ambas concorrem para o ilícito. Uma (construtora) por pretender repassar despesas que lhe cabem ao consumidor, e por impor a venda casada. A outra (imobiliária), por receber a quantia de quem não lhe deve, a quem não prestou o serviço.

Sob tal linha de pensamento, incide o disposto no art. 7, parágrafo único do CDC, segundo o qual "tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo."

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) a pagar(em) à(s) parte(s) autora(s) (a) R\$ 112,78, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde quando o CRI entregou o dinheiro à ré, em 21/06/13 (fls. 32), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b) R\$ 2.392,00 com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a data do contrato em 05/03/2013 (fls. 16/18), 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

(Súm. 306, STJ).

P.R.I.

São Carlos, 08 de janeiro de 2015.

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