


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:	1007797-73.2014.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Corretagem
Requerente:	Rosilei Fátima Moskwiak
Requerido:	GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Justiça Gratuita

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

ROSELEI FÁTIMA MOSKWIAK propõe ação de conhecimento contra GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA: **alegando** (a) que adquiriu 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; **pedindo** a condenação da parte ré ao ressarcimento do que foi pago, em dobro.

A construtora contestou (30/58) **alegando 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 desta última, a efetiva prestação de serviços, sendo legítima a contraprestação, inexistindo venda casada.

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 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 e, como será visto mais adiante, responsabilidade solidária.

A solidariedade passiva afasta a alegação de litisconsórcio



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

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 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



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

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 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.


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

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).

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



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

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."

Assim, a ré, construtora, é responsável e deve proceder à restituição.

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 procedente a ação e CONDENO a parte ré a pagar à parte autora R\$ 9.156,02, 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, observada a AJG, e a(s) parte(s) ré(s) com os restantes 50%, compensando-se integralmente os honorários advocatícios (Súm. 306, STJ).

P.R.I.

São Carlos, 27 de outubro de 2014.

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