


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002326-76.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**

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

RELATÓRIO

VICTOR AUGUSTO VOLTATONE propõe ação de conhecimento contra **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**: **alegando** (a) que adquiriu um imóvel e para tal aquisição foi exigido o pagamento de quantia à imobiliária a título de corretagem ou contraprestação por serviços (b) todavia, a imobiliária nenhum serviço lhe prestou, o repasse da despesa cabente à construtora e 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 construtora contestou (fls. 85/104) **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.

A imobiliária contestou (fls. 64/71) **alegando** que efetivamente prestou serviços de intermediação para a aquisição do imóvel e assessoria imobiliária, havendo causa legítima para a cobrança, e **pedindo** a improcedência da ação.

Houve réplica (fls. 133/137).

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 comissão de corretagem ou contraprestação por serviços de assessoria imobiliária indevidamente cobrada e paga pode ser movida tanto contra a construtora-vendedora, quanto contra a imobiliária. Uma e outra possuem legitimidade passiva *ad causam* e, como será visto mais adiante, responsabilidade.

Ingressa-se no mérito.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A cobrança é abusiva e o consumidor tem o direito à repetição.

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, com exclusividade, atua na venda dos imóveis de determinado empreendimento, em estandes de vendas.

Independentemente da convicção acima, realmente, não se pode exigir do consumidor que deseja adquirir o imóvel a corretagem ou contraprestação pecuniária em exame, com as vênias ao entendimento diverso.

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

O primeiro fundamento é válido para quem vislumbra – não sendo o caso deste juízo – a prestação efetiva de algum serviço, ao consumidor, pela imobiliária, distinto daquele que cabe e é naturalmente embutido no serviço da construtora-vendedora em empreendimentos imobiliários.

Trata-se da venda casada. O que se verifica é que inexiste a possibilidade de o consumidor adquirir o imóvel, em tais empreendimentos, sem o pagamento da comissão ou contraprestação, mesmo assumindo o consumidor o ônus de providenciar toda a documentação necessária para a formalização da avença, ou sem a intermediação de imobiliária. Tal possibilidade não lhe é concedida e, portanto, não lhe é informada.

Há o condicionamento da aquisição à participação da imobiliária, com afronta ao art. 39, II do CDC, que veda ao fornecedor "condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço".

O consumidor arca com o pagamento, ademais, mesmo não desejando contratar os serviços da imobiliária - deseja apenas adquirir um imóvel daquele empreendimento específico -; aliás, paga a quantia 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

serviços") do CDC.

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

A imobiliária é contratada e presta serviços à construtora-vendedora, dona do empreendimento.

Inexiste, frise-se, qualquer aproximação de comprador e vendedor, e a rigor a natureza dos serviços prestados pela imobiliária à construtora é pertinente à orientação do interessado a respeito da documentação necessária para a concretização do negócio, e prestação de informações concernentes ao empreendimento e ao imóvel. Serviços embutidos, naturalmente, no que compete à própria construtora-vendedora em tais empreendimentos, que ela terceiriza ou contrata a imobiliária para fazer. Mas os serviços são contratados pela construtora e satisfazem, essencialmente, a seus interesses, sendo descabido o repasse de tais custos ao consumidor, exigindo-se do consumidor vantagem manifestamente excessiva (art. 39, V, CDC).

É preciso frisar que o corretor deve ser imparcial e sem subordinação ou dependência a qualquer das partes (art. 722, CC; arts. 2º e 3º, Lei nº 6.530/78). Quanto ao caso, ainda que houvesse corretor no estande de vendas, estaria ele ligado à construtora-vendedora, portanto agindo no interesse destas. Não é possível impor ao consumidor os custos de um serviço não contratado e pelo qual não se beneficiou.

O caso concreto, realmente, confirma tais assertivas, pois não houve a comprovação de qualquer serviço que justifique a imputação desse desembolso pelo consumidor, e o(s) instrumento(s) contratual(is) também nada comprova nesse sentido.

A simples alegação de prestação de serviços de assessoria e intermediação junto à instituição financeira, para a ultimação da compra do imóvel, desprovida de prova documental, não é elemento que confira verossimilhança à defesa.

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.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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.

A respeito de quem é responsável pelo reembolso, emerge da dinâmica da contratação que a cobrança da corretagem ou da contraprestação pecuniária, 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), solidariamente, a pagar(em) à(s) parte(s) autora(s) R\$ 2.997,84 (fls. 51), com atualização monetária pela tabela do TJSP desde o desembolso em 22/06/11, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação; como postulava-se a devolução em dobro e a devolução obtida foi a simples, o autor arcará com 50% das custas e despesas processuais, e as rés,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

solidariamente, com os restantes 50%, compensando-se integralmente os honorários advocatícios.

P.R.I.

São Carlos, 29 de maio de 2014.

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