



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000572048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1022498-16.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados **ROBERTO CARLOS MONTEIRO** e **ZABEL CRISTINA DO AMARAL FIDALGO**, é apelado/apelante EVENMOB CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA..

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Deram provimento ao recurso. V. U.**", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente) e JOÃO CARLOS SALETTI.

São Paulo, 11 de agosto de 2015.

CARLOS ALBERTO GARBI
– RELATOR –

VOTO Nº 19824 – DIGITAL

AP. Nº 1022498-16.2013.8.26.0100

COMARCA : **SÃO PAULO**
 APELANTE/APELADO : **ROBERTO CARLOS MONTEIRO E OUTRO**
 APELADO/APELANTE : **EVENMOB CONSULTORIA DE MÓVEIS LTDA.**
 APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.
 IRRESIGNAÇÃO EM FACE DA COBRANÇA DE SATI E
 DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PAULO



DO ESTADO DE SÃO

A contratação forçada dos serviços de assistência técnica imobiliária SATI e da comissão de corretagem pelos compradores do imóvel representa prática abusiva, definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido. Ausência, ademais, de que os serviços foram efetivamente prestados. Recurso dos autores provido. Recurso da ré desprovido.

—
—

Recorreram as partes da sentença, proferida pelo *Doutor Gustavo Coube de Carvalho*, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 5.984,00, atualizada, pela restituição do que foi pago indevidamente pelo serviço de assessoria técnico imobiliária. A sentença reconheceu a sucumbência recíproca.

Os autores sustentaram que foram diretamente ao “stand” de vendas da construtora, sem terem contratado corretor para intermediar a venda; foi incluído no valor do imóvel a comissão de corretagem na quantia de R\$ 35.360,00, tratando-se de venda casada; a comissão de corretagem não foi

2 / 5

pactuada, mas imposta aos compradores; houve prática abusiva por parte da ré; os ônus sucumbenciais devem ser suportados pela ré.

A ré recorreu alegando que houve contratação e anuência dos autores quanto aos serviços de assessoria técnico imobiliária e concordaram com os

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PAULO



DO ESTADO DE SÃO

valores; se não ocorresse a contratação desse serviço o negócio não teria sido realizado; a cobrança da SATI é legal.

As partes apresentaram contrarrazões.

É o relatório.

Os autores celebram, em 18.02.2012, instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma para aquisição do apartamento nº 163, do “*Condomínio Edifício Vista Mariana*”, empreendimento da *Even-SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.* na cidade de São Paulo SP, pelo preço de R\$ 644.640,00.

—

É certo que, conforme contrato de prestação de serviços de assessoria técnico imobiliária de fl. 88 e os documentos de fls. 90/91, os autores se responsabilizaram pelo custeio das despesas com a transmissão do imóvel. No caso, os autores desembolsaram com esses serviços os valores de R\$ 5.984,00 e de R\$ 35.360,00 (fl. 85).

Não há qualquer indicativo de que estes serviços tenham sido efetivamente prestados em favor dos autores e tampouco de que foram tidos como facultativos, à escolha do adquirente. A contratação forçada, imposta ao comprador do imóvel, representa prática abusiva e está definida no art. 39 do Código de Defesa do Consumidor.

A ré prevaleceu-se da fraqueza dos adquirentes para lhes impor a contratação de serviços. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar

3 / 5

as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido aos autores das quantias que pagou indevidamente (R\$ 5.984,00 e R\$ 35.360,00). Nesse sentido anota-se:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PAULO



DO ESTADO DE SÃO

TJSP, Ap. n. 0183974-85.2010.8.26.0100, rel. Des. CLÓVIS CASTELO, j. 30-07-2012; TJSP, Ap. n. 9212356-17.2005.8.26.0000, rel. Des. VIVIANI NICOLAU, j. 07-06-2011; TJSP, Ap. n. 0145152-90.2011.8.26.0100, rel. Des. PAULO ALCIDES, j. 30-08-2012.

Os autores representam a parte vulnerável na cadeia de consumo em exame e não podem, portanto, ficar sujeitos às relações obrigacionais mantidas entre os fornecedores. Diante da prova do prejuízo sofrido, devem ser indenizados por qualquer dos fornecedores em virtude da solidariedade existente entre eles no dever de reparar. A busca é pela reparação efetiva e rápida, de modo a proteger o consumidor, hipossuficiente na relação (art. 6º, inc. VI, do Código de Defesa do Consumidor). Assim, nestas circunstâncias, a ré, que escolheu seus fornecedores, é parte legítima para o pedido indenizatório e deve responder objetivamente pelos danos causados aos autores.

A esse respeito, oportuno lembrar o voto do Desembargador CESAR CIAMPOLINI, no julgamento da apelação nº 0104733-91.2012.8.26.0100, de sua relatoria: “O mais das vezes, aliás, em casos como o dos autos, o que ocorre é que a construtora monta stand de vendas no local do empreendimento, em seu próprio interesse e, de algum modo, às vezes sub-reptício, ou ao menos com “informações insuficientes” a respeito, na dicção do art. 12 mencionado, repassa o custo da intermediação, ou parte dele, ao consumidor [...] Certo, ainda, que há, no caso concreto... solidariedade passiva entre a construtora apelante e a corretora. A ação

4 / 5

tanto poderia ser proposta contra a construtora, quanto contra a empresa intermediadora, que recebeu os valores, quanto contra ambas, em litisconsórcio passivo” (TJSP j. 17/09/2013).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PAULO



DO ESTADO DE SÃO

Há nesta prática distorcida e ilícita que tem se verificado no mercado imobiliário reflexos perniciosos não só de natureza civil, mas também de natureza fiscal, visto que oculta o real valor da venda do imóvel e imputa o pagamento dos serviços de corretagem a pessoa diversa do contratante. Decorrem desse desvio efeitos nocivos que alcançam outras pessoas e o interesse público a impor a censura e a condenação.

Por fim, verificada a sucumbência da ré, deverá esta arcar com as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, arbitrados em 20% do valor atualizado da condenação.

Pelo exposto, **dou provimento** ao recurso dos autores e **nego provimento** ao recurso da ré.

CARLOS ALBERTO GARBI
RELATOR

—
—