



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000273106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 101381993.2014.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA, é apelado [REDACTED]

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente) e THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 14 de abril de 2015.

Mauro Conti Machado

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 27827**APEL. Nº: 1013819-93.2014.8.26.0002 COMARCA: São Paulo****JUIZ 1ª INST.: Regina de Oliveira Marques APTE.: Evenmob Consultoria de Imóveis Ltda.****APDOS.: [REDACTED]****Apelação Promessa de venda e compra de imóvel**

Serviços de corretagem e de assessoria técnica Serviços de terceiros contratados pela incorporadora imobiliária, cujas custas são de sua responsabilidade - Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço do imóvel, valores atinentes a corretagem e serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor Contrato de adesão Imposição como condição a que possa consumir a compra do imóvel Venda casada Inexistência, ademais, de efetiva prestação do serviço de corretagem Aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram nos “stands” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária Ausência de mero repasse econômico

Necessidade da repetição do indébito, sob pena de incorrer o enriquecimento sem causa da incorporadora imobiliária, que é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**vedado pelo ordenamento jurídico Artigo 884, do código Civil
Recurso a que se nega provimento.**

—
—
A r. sentença proferida à fl. 132/136, cujo relatório é adotado, julgou procedentes os pedidos formulados para: a) declarar a nulidade das cláusulas contratuais referentes ao pagamento de comissão de corretagem e de assessoria técnico-imobiliária; b) condenar a incorporadora imobiliária à devolução das quantias percebidas a título de comissão de corretagem (R\$ 26.544,03) e de assessoria técnicoimobiliária (R\$ 4.282,08), de forma simples, devidamente atualizadas desde a data do desembolso, e acrescidas de juros moratórios, a contar da citação. Condenada, ainda, a incorporadora imobiliária ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Aduz a regularidade da exigência dos valores atinentes à²
comissão de corretagem e de assessoria técnico-imobiliária, de sorte que não medra a condenação de devolução imposta.

Recebido, processado e com resposta, subiram os autos.

É a suma do necessário.

Não assiste razão à incorporadora imobiliária.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a presente relação jurídica é de consumo (artigo 3º, da Lei nº 8078/90).

Como é sabido, o serviço de corretagem encerra ajuste firmado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entre o corretor e seu cliente, no intuito o fim de facilitar a transação imobiliária.

É certo que a incorporadora imobiliária, para promover o empreendimento e as vendas das unidades, contrata a prestação do serviço de terceiros, cujos custos, por consequência, são a ela inerentes.

Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço do imóvel, valores atinentes a corretagem e serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor.

Não cabe olvidar ter-se, na espécie, contrato de adesão, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumir a compra do imóvel. Aí, justamente, há venda casada (artigo 39, I, da Lei nº 8078/90).

Para sua configuração, não se afigura imprescindível que o serviço ou produto imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro. O que importa é a constatação de que “o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em

adquirir também um outro produto ou serviço.”¹

3

E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, inexistente outro caminho para a aquisição de unidade em empreendimento recém-lançado, senão por meio dos profissionais que se encontram no “stand” de vendas da incorporadora.

Não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de

¹ GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto, Ed. Forense Universitária, 7ª Edição, pg. 324.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor. Há, tão-somente, a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual.

Insta esclarecer, ademais, que, aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram no “stand” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária.

Salienta-se, ainda, que não se trata de mero repasse econômico ao consumidor. A este respeito, pede-se para transcrever trecho do v. acórdão proferido pela C. 1ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Exmo. Desembargador Claudio Godoy¹:

“Dir-se-á que, de todo modo, sempre a fornecedora poderia repassar ao consumidor o custo havido com a imobiliária, inserido no preço da unidade. Mas que então assim se faça, e com todas as devidas consequências daí derivadas. Pense-se, por exemplo, no ônus de, em mercado concorrencial, oferecer unidade a preço maior, o que, inclusive, poderia levar a fornecedora a negociar condições menos onerosas com a imobiliária. Nem se olvide que, por vantagem fiscal que a prática possa representar à vendedora, isenta da entrada do valor da comissão, inserido no preço, como TJSP, Apelação nº receita sua, não se há de impor ao consumidor contratação obrigatória com a imobiliária e, pior, contra a lei”.

Destarte, afigura-se de rigor a repetição do indébito havido, a fim de evitar o enriquecimento sem causa da incorporadora imobiliária, que é vedado pelo ordenamento jurídico (artigo 884, do Código Civil).

Posto isto, nega-se provimento ao recurso.

MAURO CONTI MACHADO

¹ TJSP, Apelação nº 1064004-35.2014.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, DJ 11.02.2015.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATOR

Assinatura Eletrônica