



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003925-56.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - DIREITO DO CONSUMIDOR**
 Requerente: **Luiz Felipe (Omitido)**
 Requerido: **LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A. (LOPES)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

LUIZ FELIPE (Omitido), qualificado nos autos, ajuizou ação de restituição de quantias indevidamente pagas contra **LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A. (LOPES)**, também qualificada, alegando, em síntese, que adquiriu o imóvel descrito na inicial, sendo-lhe cobrados valores a título de corretagem e assessoria técnico-imobiliária, os quais não foram objeto de contratação espontânea e informação adequada.

Pede a procedência da ação, para que as requeridas sejam condenadas na repetição dos valores descritos na inicial.

Com inicial, junta documentos de fls. 28/85.

Citada a requerida ofereceu contestação a fls. 96/114, destacando prejudicial de prescrição. No mérito, em síntese, aduz que os serviços descritos na inicial foram prestados e que são devidas as cobranças. Pugna pelo acolhimento das preliminares e no mérito, pela improcedência. Junta documentos.

É o relatório.

DECIDO.

Sendo o caso de rejeição da prejudicial destacada, estão ausentes as hipóteses dos artigos 326 e 327 do CPC, sendo desnecessária réplica no caso concreto.

Rejeito a prejudicial de prescrição, pois, como dito, a relação jurídica envolve diversos contratos (compra e venda, corretagem e serviços remunerados pela taxa SATI) sendo aplicável ao prazo a prescrição decenal prevista no art.205 do CC. Pelos documentos de fls. 30 e ss, verifica-se que os pagamentos discutidos nos presentes autos foram efetuados a partir de janeiro de 2008, não tendo ainda decorrido o prazo prescricional de 10 anos.

No mérito, possível o julgamento no estado do processo, nos termos dos artigos 131 e 330, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, pois a questão, de direito e fática, está suficientemente dirimida através da prova documental constante dos autos.

Neste sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA.INDEFERIMENTO. PROVA TESTEMUNHAL. 1. No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção. Desse modo, não há incompatibilidade entre o art. 400 do CPC, que estabelece ser, via de regra, admissível a prova testemunhal, e o art. 131 do CPC, que garante ao juiz o poder de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. 2. Agravo regimental desprovido”. (STJ, AgRg no Ag 987.507/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 17/12/2010) grifos nossos

“PROCESSO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA POSTULADA. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. **1- Sendo o magistrado destinatário final das provas produzidas, cumpre-lhe avaliar quanto à sua suficiência e necessidade, indeferindo as diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias (CPC, art. 130, parte final).** 2- A mera alegação de haver o juízo sentenciante julgado antecipadamente a lide, com prejuízo da produção das provas anteriormente requeridas, não implica, por si só, em cerceamento de defesa. 3- Indagação acerca da imprescindibilidade da prova postulada que suscita reexame de elementos fático-probatórios da causa (Súmula nº 7). Precedentes do STJ. 4- Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ, AgRg no Ag 1351403/PE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011) grifos nossos

Ora, estando em termos o processo, o Juiz deve julgá-lo desde logo:

“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder”. (STJ, 4a T., REsp nº 2.832-RJ, rei. Min. Sálvio de Figueiredo, j . 14.8.1990) No mesmo sentido: RSTJ 102/500 e RT 782/302.

No mérito, procede em parte a ação.

Pelos documentos acostados aos autos, consta que a parte autora adquiriu o imóvel descrito na inicial, sendo-lhe cobrados valores, em virtude da compra e venda, a título de corretagem e a título de serviço de assessoria imobiliária (SATI), consoante fls. 30.

As cobranças efetuadas pela ré violam o Código de Defesa do Consumidor.

Em hipótese alguma se pode aceitar a cobrança da taxa de corretagem e do serviço SATI (serviço de assessoria imobiliária). Em nenhum instante da fase prénegocial as rés prestaram de forma correta, clara e precisa as informações sobre ambas essas cobranças em total arrepio ao preceituado no art. 31 da Lei Consumerista.

Quanto à taxa de corretagem, foi o próprio autor que se dirigiu *sponte propria* ao estande de vendas sem que tivesse havido nenhuma participação das rés nesse sentido.

Quem contratou com a empresa corretora foi a proprietária que estava vendendo o imóvel, ora empresa vendedora e dona do negócio, e deve, pois, esta ser responsável por eventual custo com corretagem não se podendo olvidar que em linha de princípio a comissão de corretagem é de responsabilidade do comitente que solicita os bons ofícios do corretor.

A cobrança pela corretagem somente pode recair sobre o consumidor se ele próprio procura o corretor para lhe apresentar imóveis, o que não se deu na espécie, pelo que já



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

se afere dos documentos acostados aos autos.

Eis o pensar de Antônio Carlos Mathias Coltro (*Contrato de Corretagem Imobiliária*, 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 161): “normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss, caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor. Aliás, e no *Ementário* das decisões do conselho pleno do Creci de São Paulo 2ª Região, pode-se verificar ementa de Processo Disciplinar em que consta o seguinte: 'Pelo costume vigente, desde os primórdios do ano de 1970, por ocasião da aprovação do Regulamento na Mediação das Transações Imobiliárias, cabe ao vendedor arcar com os honorários devidos pela intermediação imobiliária concluída.'”

Não se deve olvidar que em nenhum momento houve a atuação das rés em aproximar o autor da vendedora. Na lição de Orlando Gomes (*Contratos*, 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985, p.427), consiste a atividade do corretor “em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em relação”.

Aliás, “essa aproximação é da essência do contrato de mediação, pelo qual o corretor atua no sentido de promover o relacionamento de pessoas que desejam negociar e que, por influência daquele, concretizem esse desejo”, conforme parecer de Álvaro Villaça Azevedo intitulado “Contrato de Mediação e Cobrança de Corretagem” (RT 560/41).

A questão não é nova e em julgado do nosso tribunal de 16.11.1934, encontra-se a seguinte ementa: “quando o mediador consegue aproximar as partes, tem ele direito à remuneração pelos seus serviços, deve, no entanto, exigí-la de quem lhe encomendou o trabalho” (RT 98/190). No caso concreto, não se discute a questão de arrependimento ou desistência do negócio, porque, como dito, a cobrança da corretagem deveria ter sido dirigida ao vendedor e não ao comprador do imóvel (no caso, autores).

No que toca à cobrança pelo SATI, essa taxa onera o comprador em 0,88% do valor do imóvel à vista e se presta, em linha de princípio, para a contratação de um advogado indicado pela incorporadora para prestação de assessoria jurídica. A cobrança pelo SATI é ilegal por obrigar o consumidor a contratar um serviço como pré-requisito para adquirir o imóvel em autêntica venda casada.

A taxa revela-se incabível, pois não se pode impor ao consumidor a contratação de advogado, sob pena de ferir o direito de escolha cabente a ele. Tal custo não pode ser repassado ao consumidor.

O autor esteve uma única vez no estande de vendas e foi nessa única vez que a compra foi efetuada. Qual não foi sua surpresa no momento em que foi assinar o contrato de saber que só poderia assinar o contrato caso pagasse a taxa de corretagem e a taxa SATI.

É de ser reconhecida a vulnerabilidade do autor na presente situação em face de sua condição de vulnerabilidade (Lei 8.078/90, art. 4º, I). Além disso, o autor foi posto em completo estado de sujeição sem nenhuma possibilidade de resistência, haja vista que somente depois de quatro, cinco horas, quando no momento crucial da assinatura do contrato é que lhe foi passada a informação da cobrança das malfadadas taxas.

Cuida-se de verdadeira coerção sobre o consumidor a ameaçar a soberania de seu direito à livre escolha. Por sinal, o consumidor não poderia se dirigir a outro estabelecimento que o satisfizesse visto que o objeto de desejo de consumo era especificamente o imóvel em questão dada sua localização, características e preço.

Ao impingir ao autor essa verdadeira surpresa indesejada, as rés deram de ombro com o princípio da boa-fé objetiva em patente prática abusiva nessa fase précontratual.

O autor depositou toda a confiança nas tratativas iniciais a respeito do preço definitivo do negócio e essa confiança foi de todo em todo frustrada pelas rés ao impor *manu militari* ambos aqueles encargos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

A boa-fé objetiva destaca-se entre os princípios fundamentais do Código de Defesa do Consumidor, esculpida no direito posto na forma do art. 4º, III, da Lei 8.078/90.

As rés saíram do trilho da conduta adequada, daquilo que a doutrina italiana chama de *correttezza. Legem habemus*. É direito básico do consumidor a efetiva reparação de danos individuais (Lei 8.078/90, art. 6º, VI).

Até para o “homem da rua” seria difícil explicar o comportamento das rés. De acordo com lição de Cândido Rangel Dinamarco (*Fundamentos do Processo Civil Moderno*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2010, t. II, p. 1080): “l'uomo della strada é, na expressiva imagem de Piero Calamandrei, o leigo que, não estando envenenado pelos dogmas herdados e cultivados pelo jurista, tem muitas vezes uma sensibilidade mais aguçada ao que é justo, ao que é mais razoável, ao que é humanamente mais sensato”.

Na espécie, é vedado ao fornecedor de produtos condicionar o fornecimento do produto desejado (a venda do imóvel) ao fornecimento de outro serviço adicional e não desejado (corretagem e assessoria imobiliária) forte na disposição do art. 39, I, da Lei Consumerista (venda casada ou operação casada).

Esse dispositivo legal contempla uma salvaguarda à livre escolha do consumidor a fim de que sua liberdade na aquisição de produtos ou contratação de serviços não seja cerceada. O consumidor não pode ser constrangido a adquirir algo de sorte que não lhe convenha ou que lhe seja mais custoso.

De acordo com Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer (*Contratos de Consumo e Atividade Econômica*. Teresa Ancona Lopes Coord. São Paulo: Saraiva, 2009, p.192): “para que a venda casada configure uma prática abusiva no âmbito do CDC, basta que ela tenha sido efetivada, mesmo que sem efeito de prejudicar a concorrência... Basta a prova de que a venda de um produto ou serviço foi condicionada à aquisição de outro produto ou serviço, para que tal conduta seja capitulada como venda casada à luz do CDC... Não se faz necessária, no entanto, prova de impacto na concorrência. Tutela-se a esfera jurídica do consumidor e por isso basta a prova de que ela foi atingida”.

Todavia, entendo que deve haver apenas repetição simples dos valores.

Descabida a repetição em dobro das quantias, vez que não se pode falar em repetição em dobro, seja com fundamento no art.940 do CC, ou com fundamento no art.42, par.único do CDC, porque não houve prova de dolo ou má fé por parte da requerida, sendo o caso de engano justificável e aplicável analogicamente a Súmula nº 159 do CSTF. Deve haver, pois, apenas repetição simples do indébito.

Posto isso, ***JULGO PROCEDENTES*** os pedidos, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art.269, I, do CPC, **para condenar a ré no pagamento ao autor, na foram simples, dos valores pagos a título de corretagem e remunerados pela taxa SATI, descritos na inicial e na emenda levados a efeito, devidamente corrigidos desde os pagamentos, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.**

Tendo em vista a sucumbência, as parte ré arcará com o pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 03 de março de 2015.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
17ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900