



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1025214-45.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - DIREITO DO CONSUMIDOR**  
 Requerente: **Marina Donati Daloca e outro**  
 Requerido: **Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.**

### CONCLUSÃO

Em **20 de janeiro de 2016**, faço estes autos conclusos à MM Juíza de Direito Doutora **Priscilla Buso Faccineto**. Eu, subscrevi.

Vistos.

Trata-se de ação de restituição de quantias indevidamente pagas, pelo procedimento ordinário, ajuizada por **MARINA DONATI DALOCA** e **MARCOS VINICIUS DE SOUZA LEAL ACACIO** em face de **ABYA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA S/A**, partes já qualificadas nos autos em epígrafe.

Aduzem os autores, em síntese, que no dia 28 de agosto 2010 compareceram no estande de vendas da ré e depois de alguns minutos de apresentação do condomínio começaram uma negociação com a funcionária referente ao preço da sala comercial 314, consentiram com a proposta de R\$ 285.336,00 (duzentos e oitenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais) e um sinal do preço do imóvel na importância de R\$ 16.042,00 (dezesesseis mil e quarenta e dois reais), porém logo após assinarem o contrato de compromisso de compra e venda foram informados que não poderiam sair do local com sua via do contrato tendo como justificativa a necessidade de um diretor da empresa assina-lo e posteriormente receberiam em sua casa o referido contrato. Nada obstante a ré obrigou os autores a desmembrar em vários cheques a quantia referente ao sinal do imóvel e ainda exigiu o pagamento da quantia de R\$ 1.712,52 (mil setecentos e doze reais e cinquenta e dois centavos) referente à taxa de serviço de assessoria técnico imobiliário (SATI). Por fim vem pugnar pela total procedência da demanda. Juntou documentos à fls.26/64.

Devidamente citada (fl.69), a requerida apresentou contestação às fls.70/93 alegando preliminarmente ilegitimidade passiva para a devolução da taxa "SATI" e prescrição do direito de ação. No mérito, discorreu a respeito da ciência dos autores sobre a corretagem que foi devidamente prestada, impossibilitando qualquer tipo de devolução de valores e da legalidade da cobrança do serviço de assessoria técnico imobiliária. Por fim, vem pugnar pela total improcedência da demanda.

Réplica à fls.96/118.

Instados a especificar provas (fl.329), as partes não manifestaram interesse na realização de audiência conciliatória, bem como não tem interesse na produção de novas provas.

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

1) Da simples leitura do relatório está claro que não há nulidades a serem



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

sanadas, e, por conseguinte, o feito comporta julgamento antecipado, sendo desnecessária dilação probatória, tendo em vista que se trata de matéria eminentemente de direito e os fatos encontram-se comprovados pelos documentos acostados nos autos, os quais se mostram suficientes para o deslinde da demanda, de conformidade com o artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

2) De início ressalto que a interpretação do contrato assinado entre as partes deve-se dar com fulcro nas leis consumeristas, uma vez que se trata de contrato de adesão, no qual os autores desta demanda figuram como parte hipossuficiente, aplicando-se ao caso a regra especificamente descrita no artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor (Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.).

3) Na linha deste entendimento, afastado a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela requerida no tocante à cobrança dos valores correspondentes à comissões e à taxa SATI, porquanto, em se tratando de relação tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, subjaz a solidariedade dos entes envolvidos na cadeia de prestação de serviço.

4) Não há de se falar, outrossim, na prescrição em relação à cobrança das sobreditas taxas, eis que a pretensão do autor tem esteio, notadamente, na devolução de quantia indevidamente paga, escapando à espécie prazo prescricional específico definido por lei, sujeitando-se, pois, ao prazo comum, conforme dispõe o artigo 205 do Código Civil.

5) Nesse sentido: “(...). Ademais, cumpre afastar a alegada prescrição. (...) Com efeito, não obstante a retenção da taxa de corretagem pela apelante possa acarretar seu enriquecimento sem causa, o que se verifica no caso é que se pleiteia a devolução de valores indevidamente pagos. As situações, aliás, são tratadas em capítulos distintos pelo Código Civil, que nos artigos 876 a 883 dispõe sobre o pagamento indevido e nos artigos 884 a 886 rege o enriquecimento sem causa. Ante essa clara distinção, não se pode falar, aqui, em aplicação do prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (CC, art. 206, §3º, IV). Isto porque, no campo da prescrição, em que é nítida a restrição de direitos ou seu aniquilamento, a interpretação não pode se dar por analogia. Ou há regra especial de prescrição para cada tipo de ação elencada no artigo 206 do Código Civil, ou se aplica a regra geral contida no artigo 205. Logo, em não havendo disposição específica para a pretensão de devolução de valores indevidamente pagos, deve ser aplicado o prazo geral de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do CC” (Ap. TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Min. João Francisco Moreira Viegas, j. 27/11/2013).

6) No mérito, a ação é **procedente**.

7) Os pedidos referentes à devolução dos valores pagos a título de corretagem, assessoria de venda imobiliária, assessoria de financiamento e da taxa SATI em favor das rés, são procedentes.

8) O imóvel em questão foi adquirido pela parte requerente, por intermédio de empresa corretora representando a vendedora, o que permite inferir que houve prévia negociação entre a construtora e a corretora, da qual não participou o consumidor.

9) O serviço prestado pela empresa corretora no caso em tela, fórmula peculiar ao segmento imobiliário, não faz ver efetiva aproximação entre vendedor o comprador (autores). Ao último, praticamente não é facultado realizar o negócio sem a aquiescência geral dos termos adesivos, os quais aproveitam ao vendedor, essa é a praxe que se vê nos empreendimentos imobiliários, ou seja, é fato público e notório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

10) Em sendo assim, manifesto que as despesas com o serviço de corretagem, assessoria de venda imobiliária, assessoria de financiamento e à taxa SATI incumbiam unicamente à requerida construtora que contratou os serviços de corretagem para venda de seus imóveis, e não ao consumidor.

11) A anuência do consumidor em suportar o ônus da corretagem, assessoria de venda imobiliária, assessoria de financiamento e à taxa SATI não deve ser tomada como válida, porquanto evidente que a conclusão do negócio somente poderia ser levada a cabo nos termos pre-dispostos pela incorporadora.

12) Tal prática constitui venda casada e é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, de tal sorte que a repetição do indébito se impõe, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, devendo haver a restituição da quantia pela requerida em favor da parte autora.

13) Leciona o Prof. Sílvio de Salvo Venosa que “Quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem” (Direito Civil: Contratos em Espécie. 8ª ed. São Paulo, Atlas, 2008, p. 313).

14) Nesta esteira, anote-se o seguinte voto: “A denominada 'taxa de corretagem', a exemplo da 'taxa de análise financeiro', viola as disposições do Código de Defesa do Consumidor, pois estabelece, como bem definiu a sentença, uma 'venda casada', na medida em que obriga o consumidor a arcar com os custos de uma assessoria escolhida pela apelada, e que não é necessariamente a melhor nem de sua confiança” (TJSP, Apelação nº 0015626-16.2011.8.26.0506, 6ª Câmara de Direito Privado, Min. Fortes Barbosa, j. 31.1.2013).

15) Veja-se, ainda: “Indenização por danos morais e materiais. (...) Taxa de corretagem de responsabilidade exclusiva da vendedora, tendo em vista que o autor compareceu ao seu estande de vendas e foi compelido a firmar contrato de assessoria técnico-imobiliária, sem qualquer atividade de aproximação útil. Preliminares de prescrição e ilegitimidade "ad causam" passiva rejeitadas. A comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou e, in casu, a responsabilidade financeira é inegável e exclusivamente da vendedora, que contratou previamente os serviços a serem prestados a qualquer interessado que aparecesse junto ao empreendimento. Venda Casada. (...)” (TJSP, Apelação nº 0172412-11.2012.8.26.0100, Rel. Min. Beretta da Silveira, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 21/01/2014).

16) A cobrança do serviço de assistência técnica imobiliária é inválida porque o consumidor não pode ser obrigado a contratar serviço que não tem interesse e vontade. No caso, referido serviço foi imposto ao consumidor como condição para a venda do imóvel, sem qualquer opção de não contrata-lo, ademais, o consumidor foi que procurou no local do imóvel a vendedora, e não pode contatá-la, sem o intermédio da corretora.

17) Ademais, o contrato deve ser escrito de forma clara a fim de possibilitar a compreensão pelo consumidor. Eventual contratação de advogado para auxiliar o consumidor deve ser medida de opção do consumidor e, neste caso, o profissional deve ser aquele de sua confiança, inclusive como dispõe o Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**40ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

18) A relação entre advogado e cliente é baseada na confiança e, por isso, não pode ser aceito que consumidor que não queira contratar advogado tenha que aceitar a imposição de contratar um profissional que trabalha nas dependências da empresa que, em tese, redige o contrato, segundo ordens e orientações da vendedora.

19) Ante o exposto, e do mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para **CONDENAR** a parte **RÉ** a restituir, os valores adimplidos a título de “TAXA SATI” e de **COMISSÕES DE CORRETAGEM** e **PRÊMIO**, com correção monetária e juros de 1% ao mês, ambos contados dos respectivos desembolsos, e até a data do efetivo pagamento.

20) Julgo, pois, extinto o feito, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

21) Arcará a parte requerida solidariamente com as custas e honorários advocatícios do autor, que fixo em 15% do valor da condenação em dinheiro.

P.R.I.C.

São Paulo, 20 de janeiro de 2016.

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