



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.000096XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1015XXX-XX.2014.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, é apelado LEONARDO R. P.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JAMES SIANO (Presidente sem voto), FERNANDA GOMES CAMACHO E A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 18 de dezembro de 2015.

Fábio Podestá
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1015XXX-XX.2014.8.26.0576

APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

APELADO: LEONARDO R. P.

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

COMPRA E VENDA – ILEGITIMIDADE PASSIVA – Não verificação – Ré, vendedora de unidade condominial, que disponibiliza stand de vendas para a concretização do negócio – Atuação direta na cadeia de consumo – Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Stand de vendas montado pela vendedora, com atendimento por corretores por ela disponibilizados, para a comercialização das unidades – Imputar o pagamento da corretagem ao consumidora é prática abusiva – TAXA SATI – Não especificação dos serviços a serem prestados – Violação do dever de informação, previsto no artigo 6º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor – Contrato de adesão e operação casada – Caracterização (art. 39, I, do CDC) – Precedentes – Dispêndio comprovado – Restituição devida – Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença prolatada a fls. 116/8, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido, para reconhecer a nulidade das cláusulas que impõem à autora a obrigação pelo pagamento da taxa de corretagem e da taxa SATI, bem como o direito à restituição, de forma simples, da quantia de R\$ 4.194,00, com atualização monetária desde o desembolso e juros da mora de 1% ao mês a partir da citação. Em razão da sucumbência, atribuiu à ré, ainda, o pagamento das custas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.200,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os embargos de declaração opostos pela corré MVR ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. foram acolhidos, para constar a condenação solidária de ambas as rés. Os aclaratórios do autor foram rejeitados (fl. 129).

Irresignada, apela a corré MVR ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sustentando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, pois não recebeu os valores cobrados. No mérito, defende a legalidade da cobrança das taxas de corretagem e assessoria, cujos serviços foram efetivamente prestados, além de haver expressa previsão contratual acerca da responsabilidade pelo pagamento de tais taxas seria do promitente comprador, inexistindo abusividade. Assevera que a devolução de tais taxas implicaria em afronta ao ato jurídico perfeito. Subsidiariamente, pleiteia a futura apresentação do efetivo comprovante de desembolso do valor de R\$ 3.544,00 (três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais).

Recurso tempestivo e preparado. Contrarrazões às fls. 183/193.

É o breve relatório.

O recurso não comporta provimento.

O autor celebrou com as rés, em 05 de junho de 2012, compromisso de compra e venda relativo à unidade 205, bloco 11, Parque Rio Amazonas, situado à Rua Projetada B, Quadra 2, no bairro Loteamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Clube V, na cidade de São José do Rio Preto (SP). Por ocasião da negociação, efetuou o pagamento de valores referentes à comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária, que alega que nunca tivera a intenção de contratar, uma vez que a aquisição se deu em estande montado pela própria vendedora.

De proêmio deve ser afastada a preliminar de ilegitimidade passiva ventilada pela apelante, visto que a mesma participou de forma direta na execução do contrato, figurando como vendedora do empreendimento (fl. 15), fornecendo *stand* de vendas para a formalização do negócio, fazendo parte da cadeia de consumo.

Neste sentido:

“APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRÉ PDG AFASTADA. Empresa que não figura no contrato de compra e venda, mas que firma o termo de entrega das chaves e de autorização de acesso à unidade imobiliária adquirida. Circunstância que gera para o consumidor a convicção de que a PDG participa da cadeia de fornecimento. Aplicabilidade da Teoria da Aparência. NÃO CONFIGURADA, OUTROSSIM, ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS RÉS PARA RESPONDER PELA RESTITUIÇÃO DOS VALORES



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.
Pessoas jurídicas que integram a cadeia de consumo.
Responsabilidade solidária reconhecida, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do CDC” (Apelação nº 1113782-71.2014.8.26.0100 - Relator(a): HAMID BDINE; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/09/2015).

“Compromisso de compra e venda Comissão de corretagem Legitimidade passiva da incorporadora Ocorrência de aproximação útil Descabida a devolução, pois o custo é repassado ao comprador, de forma direta ou de forma indireta Recurso provido” (Apelação nº 4007288-20.2013.8.26.0019 Relator(a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Comarca: Americana; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/04/2015; Data de registro: 28/04/2015).

Vencida tal preliminar, observa-se ser imperiosa a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a relação travada entre as partes, construtora/vendedora (rés) e o adquirente final do imóvel (autor), é tipicamente de consumo, à luz dos artigos 2º e 3º, do diploma consumerista.

Trata-se de típico contrato de adesão, cabendo ao Poder Judiciário intervir para manutenção do equilíbrio necessário à relação, do

que resulta ser inválida cláusula que fira os princípios estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor, nos termos do disposto em seu artigo 51, inciso XV. Do mesmo modo, o pacto deve ser interpretado a partir da forma mais favorável à consumidora, parte hipossuficiente técnica e economicamente.

Com efeito, no tocante à comissão de corretagem, a relação obrigacional existente se estabelece entre o corretor e o comitente. Ou seja, entre aquele que contrata o serviço de corretagem e o corretor. O terceiro interessado no negócio, captado pelo corretor, não faz parte da relação de corretagem.

Segundo o magistério de Cristiano Chaves de Farias:

“Trata-se de alguém (corretor) que é contratado por uma pessoa (dono do negócio, cliente, incumbente ou comitente) para desenvolver atividades no sentido de localizar outra pessoa que tenha interesse direto em celebrar um determinado contrato. A função do corretor, portanto, é de aproximar pessoas, de construir contatos e pontes para celebração de determinados negócios¹”.

Daí porque, usualmente é o comitente quem arca com o pagamento da comissão, não sendo crível o repasse desta incumbência aos consumidores.

Ainda, não se pode olvidar que a autora se dirigiu ao *stand* de vendas da ré, no qual havia estrutura previamente montada para a

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 3 ed. 4º Vol. Editora Juspodivm, 2013. P. 931.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comercialização dos imóveis, descaracterizando o contrato de corretagem, por não ter sido prestado serviço de aproximação.

Saliento que não se discute ser ou não devida a verba em questão, já que houve de fato prestação de serviços de corretagem, uma vez que o contrato foi efetivamente firmado, mas sim quem seria a parte responsável pelo pagamento da verba. O que se afasta é a responsabilidade da consumidora pelo pagamento da verba.

Configurada, pois, a prática abusiva de venda casada, consistente em condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço (art. 39, I, do CDC), pois a consumidora não teve alternativa, senão aceitar os termos impostos pela ré para que pudesse adquirir a unidade condominial de seu interesse, sendo, pois, de rigor o reconhecimento da nulidade da referida cláusula.

O Enunciado n. 38-3 da C. 3ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal dispõe que:

“O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Nesse caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”.

Relativamente à taxa SATI, sua restituição é devida por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não haver no contrato qualquer informação pormenorizada sobre a necessidade de sua contratação.

É cediço que o consumidor deve ter ampla liberdade de escolha quanto ao que desejam consumir (art. 6º, inciso II), sendo vedado ao fornecedor fazer qualquer tipo de imposição que vincule o consumo de outros produtos ou serviços, os quais os consumidores não tenham vontade de adquirir.

E, a hipótese narrada nos autos evidencia a imposição de serviços que estão plenamente atrelados à compra e venda do imóvel, caracterizando a venda casada, expressamente vedada pelo artigo 39, inciso I do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, as verbas repassadas ao consumidor violam o Código de Defesa do Consumidor, por abusividade, devendo ser restituídas, porquanto devidamente comprovadas (fls. 13/4), visto que os documentos fiscais somente são emitidos após sinalizado o pagamento.

Por tais razões, a r. sentença deu adequada solução à lide, devendo prevalecer nos termos em que proferida.

Finalizando, para que não venham a ser opostos embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos normativos citados em sede recursal. Vale lembrar que a função do juiz é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgar, lhe pareceram suficientes. Não é necessário que aprecie todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um, como que respondendo a um questionário (STF, RT 703/26; STJ-Corte Especial, RSTJ 157/27 e ainda ED no REsp 161.419). Sobre o tema, confirmam-se ainda: EDcl no REsp 497.941, FRANCIULLI NETTO; EDcl no AgRg no Ag 52.074, DENISE ARRUDA.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ

Relator