



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**31ª 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: **1035597-82.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Pagamento Indevido**  
 Requerente: **Debora Andrea de Cássia Carneiro da Cunha**  
 Requerido: **Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wander Benassi Junior**

Vistos,

**DÉBORA ANDREA DE CASSIA CARNEIRO DA CUNHA** ajuizou “ação de restituição de quantias pagas indevidamente” contra **ACAPULCO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TECNISA S/A.** Alegou, em síntese, que interessada na aquisição de bem imóvel, realizou pesquisas e interessou-se pela propaganda de venda de imóveis das requeridas. Em ato contínuo, adquiriu, em 19/07/2012, unidade autônoma de nº 11, torre 10, do Condomínio Flex Imigrantes, com demais descrições na inicial, com forma de pagamento descrita em contrato – reforçando que compareceu de forma espontânea no local de vendas. Sustentou que a aquisição foi condicionada ao pagamento de comissões (i) de corretagem, (ii) de intermediação de vendas e (iii) assessoria técnico imobiliária, cujos valores, respectivamente foram de R\$ 7.853,72 (sete mil e oitocentos e cinqüenta e três reais e setenta e dois centavos), R\$ 750,00 (setecentos e cinqüenta reais) e R\$ 2.871,97 (dois mil e oitocentos e setenta e um reais e noventa e sete reais). Requereu a aplicação das regras contidas no Código de Defesa do Consumidor, em especial a aplicação do artigo 6º, incisos II, III, VI e VIII do mesmo diploma legal. Entende que a cobrança de tais valores configura venda casa – prática vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, destacando que os valores foram informados como integrantes do preço do imóvel. Pleiteou a devolução integral de valores cobrados a título de (i) corretagem, (ii) intermediação na venda e (iii) assessoria técnico imobiliária. Requereu os benefícios da gratuidade processual. Juntou documentos (fls. 17/70).

Deferidos os benefícios da gratuidade processual à fl. 71.

Contestação da corré Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda. às fls. 78/111. Com preliminar. No mérito, sustentou, resumidamente, que os serviços de corretagem (intermediação na venda) foram previamente contratados entre as partes, além da efetiva prestação dos serviços. Foram informados aos autores todos os valores constantes em contrato, tanto



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**31ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min**

referentes ao imóvel, quanto aos serviços de corretagem, além de previstos expressamente. Informou que não houve nenhuma espécie de coação para celebração dos contratos, sendo que tal ato ocorreu livremente, sem oposição da parte autora na ocasião. Sustentou que não há em nossa legislação obrigatoriedade de quem deva arcar com os custos da corretagem ocorrida em vendas de imóveis, de modo que é livre a escolha – tendo sido ajustado, de comum acordo, que seriam arcados pela autora. Combateu os valores mencionados pela parte autora, vez que o valor que pretende ver restituído a título de intermediação e assessoria técnico - imobiliária, estão compreendidos dentro do valor pago a título de comissão de corretagem, de modo que a forma como exposta torna a cobrança em dobro do mesmo valor. Esclareceu que a corretagem não integra o preço do imóvel, como alegado pela parte autora. Alegou que os serviços de assessoria técnico-imobiliária foram oferecidos à autora quando da contratação mencionada, e por ela livremente contratada – além da menção ao TAC 49/02, que permite a cobrança de valores pelos sérios de assessoria técnico - imobiliário. Entendeu não estarem presentes os requisitos para a inversão do ônus da prova. Requereu o acolhimento da preliminar e a improcedência dos pedidos formulados na petição inicial. Juntou documentos (fls. 127/182).

Contestação da correia Tecnisa às fls 183/216. Com preliminar. No mérito, sustentou, resumidamente, que os serviços de corretagem (intermediação na venda) foram previamente contratados entre as partes, além da efetiva prestação dos serviços. Foram informados à autora todos os valores constantes em contrato, tanto referentes ao imóvel, quanto aos serviços de corretagem, além de previstos expressamente. Informou que não houve nenhuma espécie de coação para celebração dos contratos, sendo que tal ato ocorreu livremente, sem oposição da parte autora na ocasião. Sustentou que não há em nossa legislação obrigatoriedade de quem deva arcar com os custos da corretagem ocorrida em vendas de imóveis, de modo que é livre a escolha – tendo sido ajustado, de comum acordo, que seriam arcados pela autora. Combateu os valores mencionados pela parte autora, vez que o valor que pretende ver restituído a título de intermediação e assessoria técnico - imobiliária, estão compreendidos dentro do valor pago a título de comissão de corretagem, de modo que a forma como exposta torna a cobrança em dobro do mesmo valor. Alegou que os serviços de assessoria técnico-imobiliária foram oferecidos à autora quando da contratação mencionada, e por ela livremente contratada – além da menção ao TAC 49/02, que permite a cobrança de valores pelos sérios de assessoria técnico - imobiliário. Entendeu não estarem presentes os requisitos para a inversão do ônus da prova. Requereu o acolhimento da preliminar e a improcedência dos pedidos formulados na petição inicial. Juntou documentos (fls. 229/284).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**31ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min**

Réplica às fls. 288/292.

Instadas a produzirem provas (fls.285/286), sem novas provas pela parte autora e corré Acapulco (fls.292 e 293). Sem manifestação da segunda requerida.

**É o relatório. Fundamento e Decido.**

Julgo antecipadamente o pedido, nos termos do artigo 330, inciso I, do CPC, uma vez que as questões relevantes são de direito e de fato, estando estas últimas suficientemente comprovadas pelos documentos juntados, desnecessária a produção de prova em audiência.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva deduzida pela corré Acapulco. A autora alega imposição conjunta, no contrato assinado com a ré, de custos operacionais depois revelados como sendo de terceiros. Mencionada ré alega que a contratação e pagamentos foram feitos diretamente à corré Tecnisa. No entanto, dos documentos juntados pela parte autora é possível observar que a requerida respondia pela execução do contrato firmado. Assim, o exame é de mérito e, se o caso, a ré poderá exercer direito de regresso em ação autônoma.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva deduzida pela segunda requerida. A requerida Tecnisa S/A e Tecnisa Consultoria Imobiliária S/A são pertencentes ao mesmo grupo econômico. Além disso, contraditória a preliminar arguida, vez que, alega que não mantém nenhum vínculo com a autora e apresenta diversos documentos relativos ao negócio jurídico firmado entre as partes.

Superada a preliminar, passo à análise da cobrança dos valores a título de (i) comissão de corretagem, (ii) intermediação e (iii) assessoria técnico – imobiliária (SATI).

Antes, porém, cabe esclarecer o pedido de devolução da intermediação imobiliária. Trata-se de nomenclatura diversa ao mesmo serviço de corretagem. Portanto, a análise será feita em conjunto com àquela referente ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

No mérito, o caso é de típico fornecimento de produto e de serviço, para aquisição de bem imóvel. O fornecedor, portanto, não pode estatuir cláusula, no contrato de adesão, que lhe dê a opção de concluir o contrato, embora obrigue o consumidor. Também, não pode estabelecer obrigação que coloque o consumidor em desvantagem exagerada e que seja incompatível com a boa-fé (Código de Defesa do Consumidor, art. 51, incisos IV, IX e § 1º, incisos I e II). Assim, na espécie, não pode pretender que o contrato só preveja mora – e respectivos encargos – para as obrigações do consumidor. Ela cabe também para as suas.

Cediço que é organizado complexo mecanismo de vendas, elaborado em estratégia



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**31ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min**

de mercado para facilitar ao máximo a assinatura dos contratos tão logo o consumidor visite seu *stand* de vendas, o que basta. Procura-se dispensar qualquer outro ato de tratativa, a fim de se assegurar a lucratividade do empreendimento.

O repasse, no preço, de custo agregado de corretagem (intermediação na venda) é absolutamente abusivo, porque não houve qualquer intermediação do negócio, que se deu diretamente entre a parte autora e a construtora. Assim, a equipe de corretores de imóveis foi diretamente contratada pela construtora, devendo esta arcar com a respectiva comissão.

Ademais, a contestação não trouxe argumento plausível que justifique a imposição da cobrança da forma como perpetrada.

Assim, procede a demanda, nesse aspecto, para que seja afastada a cobrança dos valores serviços de corretagem, constituindo-se encargos indevidos em face da parte autora.

A tarifa de assessoria técnico-imobiliária (SATI) também não encontra fundamento, vez que é inequívoco o dever legal ao fornecedor de descrever com clareza o produto ou serviço vendido, alertando o consumidor sobre os riscos do negócio e sobre todas as cláusulas, principais ou acessórias. Pelo que, não pode repassar a ela o custo do seu dever legal, o que é manifestamente abusivo. Também, a parte autora em nenhum momento quis contratar qualquer tipo de assessoria, que foi imposta pelas rés. Os valores pagos a esse título, então, devem ser devolvidos.

Ademais, a contestação não trouxe argumento plausível que justifique a imposição da cobrança da forma como perpetrada.

O pagamento da comissão de corretagem e assessoria técnico-imobiliária é incontroverso, vez que não levantada a hipótese de mora da parte autora, com exceção da cobrança em dobro pela autora dos valores de R\$ 750,00 (setecentos e cinqüenta reais) e R\$ 2.871,97 (dois mil, oitocentos e setenta e um reais e noventa e sete centavos). Pela análise do documento de fl. 63, verifico que com razão as requeridas, vez que retirou a parte autora os valores retro mencionados da primeira tabela de especificação de valores e requereu a restituição em separado e, após, requereu a restituição do valor total, inclusive os valores já pleiteados. Assim, o valor correto a ser restituído é o de R\$ 7.853,72 (sete mil, oitocentos e cinqüenta e três reais e setenta e dois centavos).

Pelo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR as rés, solidariamente, na restituição, de forma simples, e não no dobro, das quantias



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**31ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min**

pagas a título de corretagem e assessoria técnico – imobiliária (SATI), com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP desde os efetivos desembolsos, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbentes na maior parte, deverão as réis, solidariamente, suportar 75% (setenta e cinco por cento) das custas e demais despesas processuais, bem assim, e também solidariamente, os honorários advocatícios dos patronos da parte autora que, por força do artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% (dez por cento) do valor das condenações, somadas e acrescidas de seus respectivos encargos, conforme detalhados nesta sentença.

Liquidação por cálculos aritméticos.

**P.R.I.C.**

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

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