



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

- Reclamação: 0000304-52.2012.8.26.0010
- Requerentes: **Raquel Berg da Silva e Fabio Levi Gonçalves**, assistidos pelos advogados Fabio Tadeu Ferreira Guedes, OAB/SP 258.469 e Alexandre Junqueira Gomide
- Requeridas: **LPS Consultoria de Imóveis S.A.**, representada pela preposta Isadora Soares Lourenço e assistida pela advogada Rebeca Brazuna Nogueira, OAB/SP 319.887
SATI Assessoria Técnica e Documental Ltda., representada pela preposta Juliana Suzy Fernandes e assistida pela advogada Rebeca Brazuna Nogueira, OAB/SP 319.887

No dia 11 de janeiro de 2013, às 13:30h, nesta Cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na sala de audiências do Juizado Especial Cível do Foro Regional X, Ipiranga, sob a presidência do Meritíssimo Juiz de Direito Dr. Alberto Gibin Villela, aberta a audiência, presentes as partes referidas. Iniciados os trabalhos, a conciliação **resultou infrutífera**. Apresentada contestação, cientificada a “ex adversa”. Os autores manifestaram interesse na produção de prova oral, que foi indeferida, pelos motivos que serão expostos na apreciação do mérito, em especial o impedimento de a consultoria vendedora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

indicar assessoria jurídica para compradores. Encerrada a instrução, o MM. Juiz, proferiu sentença: Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.099/95. Decido. Tratam os autos de ação de repetição de indébitos em razão de as requeridas terem cobrado dos autores taxa "sat", relacionada com assistência jurídica e técnica imobiliária. A preliminar de ilegitimidade de parte arguida pela LPS Consultoria de Imóveis não tem fundamento, posto que sendo ela vendedora, na condição de representante do dono do empreendimento, não poderia impor aos consumidores negócio casado. De outro lado, infere-se do documento de fls. 59, que a taxa discutida nestes autos SAT foi elencada na planilha de cálculo elaborada pela LPS. Logo, a empresa referida cobra a taxa tida como ilegal, de forma conjunta com a correquerida SATI Assessoria. No mérito, referida taxa é manifestamente ilegal. Inicialmente cumpre consignar que a relação jurídica entabulada entre as partes é regida pelo CDC. Nesta forma, toda a contratação fica limitada a legislação referida. A afirmação da ré no sentido de a taxa ser facultativa não altera o cenário dos autos. Com efeito, primeiramente, indagado dos autores informalmente acerca da possibilidade de adquirir o imóvel sem o pagamento do referido valor, informaram os requerentes que esta opção não lhes foi dada. Salienta-se que tratando-se de contrato de adesão, ou o consumidor assina sua concordância com o pagamento da taxa tida como ilegal ou não leva o produto. Se pretender agir de forma diversa, será obrigado a movimentar todos os órgãos de defesa do consumidor, para compelir a ré a se submeter ao CDC, conforme consta da prova documental



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

apresentada nesta audiência. De outro lado, mesmo que pudesse assim optar os requerentes, ainda assim tal pagamento se mostra ilegítimo. Isto porque a ré LPS foi contratada para intermediar a venda de um empreendimento imobiliário, certamente em caráter de exclusividade, segundo as orientações e exigências do empreendedor. Desta forma, a ré tem o dever contratual de atender a orientação dada por sua contratante. Neste contexto, a ré não irá indicar uma assessoria ao autor que lhe dê orientações diversas daquela que a empreiteira lhe forneceu. Caso agisse a assessoria de maneira que contrariasse o dono do empreendimento, o contratante da ré poderia se insurgir e rescindir o seu contrato de representação na venda das unidades. Obviamente a assessoria técnico jurídico tem o dever de atender exclusivamente os interesses da pessoa que paga por seus serviços. Entretanto, no caso vertente, a imparcialidade da assessoria fica comprometida. Entende-se que o valor cobrado na verdade tem por finalidade custear a orientação jurídica da própria ré. Neste caso, tal cobrança também é abusiva, já que está repassando custo de sua operação ao cliente que deveria ser pago pelos valores que normalmente recebe e que são bastante significativos. De outro lado, patente a má fé das requeridas que procura por todos os meios majorar seus lucros, mesmo que viole letra expressa do Código de defesa do Consumidor, conforme seu Art. 51. Logo, cabível a incidência da sanção prevista no artigo 42, parágrafo único do CDC, já que a ré é conhecedora das normas jurídicas e sabe da orientação da lei consumerista. Destaca-se que a Lopes Consultoria de Imóveis não é uma empresa iniciante e que está ingressando nos tempos atuais no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

ramo imobiliário. Atua nesta área comercial há setenta anos. Quanto ao pedido de indenização por danos morais, a maneira de agir da ré, de forma a impor a cobrança de taxa manifestamente abusiva e ilegal é motivo de constrangimento. De fato, o consumidor quando pretende adquirir qualquer bem, o faz com conhecimento de estar obrigado a pagar por seu valor, respeitando a pontualidade. Ocorre que a partir do momento em que a requerida coage o comprador a suportar despesa criada artificialmente, estar-se-á configurando uma situação quase de extorsão. Digo que a taxa de assessoria jurídica foi criada artificialmente porque não há nos autos nenhuma prova de que tenha havido efetiva prestação de serviço. Talvez pretenda as requeridas justificar a assessoria jurídica quando se referem à apresentação de certidões necessárias para a realização de um negócio imobiliário. Contudo, estas certidões, quem tem o dever de apresentar, é o vendedor, para demonstrar que o imóvel está em seu nome, que não possui pendências financeiras junto à Receita Federal, Justiça do Trabalho, INSS e outros credores, inclusive bancos. Não há nos autos demonstração de que tais certidões tenham sido apresentadas. Assessoria jurídica que se preze tem o dever de destacar a necessidade de tal investigação, já que a compra de um imóvel penhorado ou registrado em nome de terceiro é causa de grandes problemas para o comprador. Logo, patente o dano moral, pois está caracterizada coação ilegal praticada pelas rés em impor o pagamento de taxa sem qualquer embasamento jurídico. Tratando-se de ato ilícito que é causa de abalo psicológico, considerando que reclamações dessa espécie acontecem de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

forma recorrente, bem como verificado que da transação comercial a ré obteve lucro de R\$ 17.166,24, sem contar com a ilegal taxa de assessoria jurídica, fixo a compensação financeira em R\$ 15.000,00. Anoto que a fixação de compensação financeira em elevado valor decorre do procedimento abusivo das imobiliárias para com todos os consumidores, bem como com o auto índice de lucratividade da atividade, dado o elevado valor do objeto transacionado. Fixar valor em quantia inferior significa estimular a ré a manter sua conduta ilícita, já que nem todos entram na justiça em busca de seus direitos. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido dos autores, para determinar que as rés lhes paguem, em caráter solidário, a quantia de R\$ 8.620,24, corrigida monetariamente desde a data da celebração do contrato, qual seja 1º de março de 2011 e juros contados da citação, bem como no pagamento dos danos morais, fixados em R\$ 15.000,00, acrescidos de juros e correção monetária, contados desta data. Ficam desde já as rés intimadas para pagamento no prazo de 15 dias, sob pena de incorrer na multa de 10%, na forma do artigo 475 J do CPC. Salienta-se que eventual recurso será recebido no efeito devolutivo, nos termos do artigo 43 da Lei 9099/95. Manifestaram-se os autores o desejo de iniciar de imediato a execução. Havendo recurso eventual valor depositado judicialmente somente poderá ser levantado após o trânsito em julgado. Sentença lida e publicada em audiência, saem os presentes cientes e intimados, inclusive quanto ao prazo de dez dias para a interposição de recurso, por meio de advogado. Registre-se e cumpra-se. Nada mais. Lido e achado conforme vai devidamente assinado. Eu, _____,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, 1455, Sala 201, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2063-8763, São Paulo-SP - E-mail: ipirangajec@tj.sp.gov.br

Maria da Glória, escrevente, digitei e providenciei a impressão.

Alberto Gibin Villela
JUIZ DE DIREITO

Raquel Berg da Silva:

Fabio Levi Gonçalves:

Advogado:

LPS Consultoria de Imóveis S.A.:

Advogado:

SATI Assessoria Técnica e Documental Ltda.:

Advogado: