



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000581197

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1035695-38.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado EVENMOB CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA, são apelados/apelantes AGNES VASCONCELLOS BATTAGLIA e PAULO JORGE BATTAGLIA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso da ré e deram provimento ao recurso adesivo dos autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CHRISTINE SANTINI (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO DE GODOY E PAULO EDUARDO RAZUK.

São Paulo, 16 de setembro de 2014.

Claudio Godoy  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO CÍVEL**

Processo n. 1035695-38.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante/Apelada: **EVENMOB CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.**

Apelantes/Apelados: **AGNES VASCONCELLOS BATTAGLIA E PAULO JORGE BATTAGLIA**

Juíza: Daniela Dejuste de Paula

Voto n. 7.696

**Compromisso de compra e venda. Ressarcimento do valor pago pela corretagem e pela assessoria imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução que era mesmo de rigor. Sentença reformada. Recurso da ré desprovido, provido o adesivo dos autores.**

Cuida-se de recurso interposto contra sentença (fls. 153/157) que julgou parcialmente procedente o pedido formulado, para o fim de condenar a ré a restituir aos autores o valor de R\$5.776,24, pago a título de assessoria jurídica e imobiliária quando firmado entre as partes compromisso de venda e compra, negada a restituição do pagamento de taxa de comissão de corretagem.

Sustenta a ré, em sua irresignação, que a taxa SATI não é imposta aos consumidores de maneira obrigatória, estando expressamente prevista no contrato entabulado, cuja adesão demonstra livre manifestação da vontade. Aduz, ainda, que é de praxe



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a cobrança da referida taxa no âmbito imobiliário.

Recurso regularmente processado e respondido. Os autores veicularam ainda adesivo, sustentando a abusividade da imposição, por venda casada, da comissão de corretagem, configurando prática ilícita suficiente a ensejar a restituição dos valores discriminados. Alegam que deveriam pagar exclusivamente pelo imóvel adquirido, ademais porque nunca mencionadas as taxas que pretendem ver ressarcidas. Sustentam, por fim, que sequer havida a intermediação, uma vez que se dirigiram diretamente ao *stand* de vendas da ré.

É o relatório.

Ainda que se possa dizer tratar-se de prática comum, não se entende por isso afastada a abusividade com que a ré repassou aos consumidores despesas que são suas. E isto, basicamente, por dois motivos. Um, a falta de devida informação; outro, a imposição de real *venda casada*.

Inicie-se, porquanto, ao que crê, aí se tem questão mais tranquila, pela verba devida em razão de serviços de assessoria técnica supostamente prestada para a aquisição da unidade. É a chamada taxa SATI. Evidentemente, nela se traduzem despesas que são da fornecedora.

De um lado, à fornecedora cabe avaliar



**PODER JUDICIÁRIO**  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a aptidão financeira dos interessados. E ainda deles exija documentação a tanto devida, não lhes pode impor pagamento a empresa que para isto indique, sem escolha e como condição para a consumação do negócio. Pior, tudo sem qualquer demonstração da efetiva prestação destes serviços ou, antes, sem a exata identificação de sua pertinência.

Tudo já não fosse, no caso, a absoluta ausência de identificação exata dos serviços que seriam prestados mercê da taxa cobrada. Como se vê de fls. 128, item 09, os consumidores, sem maior especificação, receberam documento que declara que os serviços de assessoria técnico-imobiliária na venda da unidade foram efetivamente contratados.

A um só tempo, revela-se indevida generalidade dos serviços, indicados de forma obscura, mesmo como se colhe de fls. 29/30, tanto quanto traduz imposição de contratação como condição a que o negócio de venda se consume com a fornecedora alienante (*venda casada*). Não se atende a imperativo de escoreita informação ao consumidor, um de seus direitos básicos (art. 6º, III, do CDC), nem se observa a vedação de venda casada (art. 39, I, do CDC).

Por tudo isto este Tribunal, em inúmeras ocasiões, já afastou a cobrança da taxa SATI. Confira-se, por exemplo:

*“COMPROMISSO DE VENDA DE  
 COMPRA. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*pagos a título de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Sentença de improcedência. Reforma parcial. Cláusula obscura que prevê cobrança da SATI, sem especificar a que serviço útil se refere, com a clareza que o direito de informação do consumidor impõe. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever das rés de restituir, solidariamente, valores pagos a este título, em dobro. Ação procedente. Recurso provido.” (TJSP, **Apelação 0059945-84.2010.8.26.0577, 6ª Câmara, Relator Francisco Loureiro**).*

Também assim já se decidiu no âmbito desta Câmara:

*“Conquanto ela tenha subscrito o contrato de prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária de fls. 208, não há qualquer prova de que aqueles serviços tenham sido efetivamente prestados ou mesmo que sejam distintos daqueles serviços próprios prestados para a aquisição do imóvel, como a corretagem, por exemplo, configurando um verdadeiro bis in idem. A abusividade está caracterizada, pois patente a “venda casada”, uma vez que a aquisição do imóvel fora condicionada à contratação de serviços, que, pior, sequer foram prestados.” (TJSP, **Apelação 0046477-64.2011.8.26.0562, 1ª Câmara, Relator Paulo Eduardo Razuk**).*

Questão, porém, mais tormentosa, inclusive o que se evidencia pela existência de precedentes em sentido



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

oposto nesta Corte, ora admitindo (v.g. **TJSP, Ap. civ. n. 02114281-85.2011.8.26.0100, rel. Des. Vito Guglielmi; Ap. civ. n. 0145152-90.2011.8.26.0100, rel. Des. Paulo Alcides; Ap. civ. n. 0208003-05.2010.8.26.0100, rel. Des. Percival Nogueira; Ap. civ. n. 9212356-17.2005.8.26.0000. rel. Des. Viviani Nicolau; Ap. civ. n. 0106506-74.2012.8.26.01000. rel. Des. Salles Rossi; Ap. civ. n. 0014853-81.2012.8.26.0361, rel. Des. Francisco Loureiro; desta Câmara: Ap. civ. n. 0017024-75.2012.8.26.0566, rel. Des. Paulo Eduardo Razuk), ora negando a regularidade desta prática (**TJSP, Ap. civ. n. 0027535-02.2012.8.26.0577, rel. des. Carlos Alberto Garbi; Ap. civ. n. 0001787-47.2011.8.26.0562, rel. Des. José Joaquim dos Santos; Ap. civ. n. 0031001-07.2012.8.26.0576, rel. Des. Luiz Ambra; Ap. civ. n. 00330503-13.2012.8.26.0577, rel. des. Beretta da Silveira; Ap. civ. n. 0025082-16.2011.8.26.0562, rel. Des. Fortes Barbosa; Ap. civ. n. 0003654-47.2012.8.26.0269, rel. Des. Hélio Faria**), é a da comissão da corretagem, cobrada do consumidor adquirente.**

Pois, a propósito, considera-se seja preciso, primeiro, relembrar que a corretagem encerra ajuste firmado entre o corretor e seu cliente, nem necessariamente o vendedor ou o comprador, quando se trata de intermediação imobiliária. E quem paga a comissão, a rigor, evidentemente é aquele que contratou o corretor.

No caso, não há dúvida de que a imobiliária tenha sido contratada pela fornecedora para promover o empreendimento e as vendas das unidades. Portanto, tem-se despesa



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

que é da alienante, e não do adquirente.

Certo que não se impediria, em regra, o ajuste para que o mesmo pagamento ao comprador se transferisse. Mas não cabe olvidar ter-se, na espécie, relação de consumo, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumir a compra da unidade. Aí, justamente, a *venda casada*.

Note-se que à sua configuração não é preciso que o serviço ou produto imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro, como no caso em tela e em outros, tal qual o do seguro habitacional em contrato de financiamento, somente contratável com determinada seguradora, a que faz alusão exemplificativa Cláudia Lima Marques (*Contratos no CDC, RT, 6ª ed., p. 843-844*), ou o da entrada no cinema só com produtos comprados de certo comerciante, agora na exemplificação de Bruno Miragem (*Direito do consumidor, RT, 2008, p. 187*).

O que importa é a constatação de que “*o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em adquirir também um outro produto ou serviço.*” (**Antônio Herman Benjamin, CCD comentado pelos autores, Forense, 10ª, ed., v. I, p. 382**). E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, outro caminho não há para adquirir unidade lançada, como na espécie, senão por meio da imobiliária cujos



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prepostos o atendem e, na hipótese, no *stand* de vendas.

Mas aí outro dado a realçar. Não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor. Antes, há a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual, portanto a quem entrega esta incumbência. A bem dizer, a imobiliária age, aos olhos do consumidor, como se fosse realmente uma preposta ou representante da fornecedora (art. 34 do CDC). Aliás, tanto assim que, não raro, já recebe o cheque relativo ao sinal.

Dir-se-á que, de todo modo, sempre a fornecedora poderia repassar ao consumidor o custo havido com a imobiliária, inserido no preço da unidade. Mas que então assim se faça, e com todas as devidas consequências daí derivadas. Pense-se, por exemplo, no ônus de, em mercado concorrencial, oferecer unidade a preço maior, o que, inclusive, poderia levar a fornecedora a negociar condições menos onerosas com a imobiliária. Nem se olvide que, por vantagem fiscal que a prática possa representar à vendedora, isenta da entrada do valor da comissão, inserido no preço, como receita sua, não se há de impor ao consumidor contratação obrigatória com a imobiliária e, pior, contra a lei.

Acertada, então, a deliberação de devolução dos valores relativos à taxa SATI, mas igualmente devida a restituição dos valores pagos a título de corretagem, atualizado desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.





**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Arcará a ré, em razão da sua sucumbência, com o pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios de 10% do total da condenação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da ré e **DÁ-SE PROVIMENTO** ao adesivo dos autores.

CLAUDIO GODOY  
Relator