



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000499656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1035551-64.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IZILDA APARECIDA PIZZOTTI, é apelado TIBERIO INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES 9 LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente) e MARY GRÜN.

São Paulo, 19 de agosto de 2014.

Luiz Antonio Costa
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 14/22133

Apelação nº 1035551-64.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Izilda Aparecida Pizzotti

Apelado: Tiberio Incorporações e Participações 9 Ltda.

Ementa – Compra e venda de imóvel – **Ressarcimento de SATI e corretagem** – Ausência de previsão contratual da atribuição do SATI e da corretagem à consumidora – Cláusula abusiva por ofensa do dever de informar (arts. 51 IV e § 1º I c/c 6º III CDC) – Venda casada (art. 39 I CDC) – SATI e corretagem confundem-se com mera apresentação da vendedora do imóvel e não têm causa autônoma – Ressarcimento de SATI e corretagem devidos, conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado – **Falta de previsão no instrumento caracteriza má-fé e autoriza reembolso em dobro (art. 42 p. ú. CDC)** – Recurso provido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente Ação Indenizatória proposta pela Apelante em face dos Apelados.

A Apelante comprou imóvel e pagou R\$14.439,04 por corretagem e R\$3.870,74 por assessoria imobiliária (serviço de assessoria técnico-imobiliária ou “SATI”), sendo informada que esses valores seriam descontados do preço, o que não ocorreu. A Recorrente propôs esta ação buscando o ressarcimento em dobro desses valores, os quais não teriam sido descontados do preço como informado. Diz ainda que essas despesas não foram negociadas, mas impostas, configurando “venda casada”. Além disso, os serviços fazem parte da própria venda, descabendo cobrá-los em apartado, mas embutidos no preço.

A d. Magistrada julgou a ação improcedente, por entender que “a proposta elaborada pela rés incluiu também os valores devidos pelas comissões de corretagem e taxa SATI”, serviços os quais a Apelante não nega terem sido prestados, circunstâncias que afastam a alegação de abusividade.

Em sua Apelação, a compradora do imóvel insiste nas razões de sua inicial.

Recurso recebido e respondido.

É o Relatório.

OFENSA AO DEVER DE INFORMAÇÃO CLARA

Diferentemente do entendimento da d. Magistrada de primeira instância, não entendo que houve contratação explícita de SATI e corretagem.

O documento de fls. 42/3, no qual a d. Juíza se escorou, intitula-se “Relatório de compra e venda de unidade” e limita-se a discriminar alguns valores pagos pela Apelante a certas pessoas, não havendo nenhuma indicação concreta dos serviços pagos senão o termo “SATI”.

Considerando que o instrumento da compra e venda do imóvel (fls. 19/39) não faz menção alguma ao SATI e à corretagem, e que o

documento de fls. 42/3 tampouco esclarece a natureza dos serviços remunerados, entendo que os Apelados descumpriram seu dever de informar a Apelante com clareza (art. 6º III CDC), colocando a consumidora em desvantagem exagerada (art. 51 IV e § 1º I CDC), devendo os Apelados ressarcirem-na dos valores pagos a título de SATI e corretagem.

VENDA CASADA

Além disso, a Apelante não teve liberdade sobre a contratação desses serviços (SATI e corretagem), tendo aparentemente sido informada do seu pagamento apenas após o fechamento do contrato de compra e venda do imóvel. A imposição das remunerações por esses serviços configura efetivamente “venda casada” (art. 39 I CDC) e também por essa razão devem os valores de SATI e corretagem serem reembolsados.

AUSÊNCIA DE CAUSA PARA SATI E CORRETAGEM

Concebendo-se “causa” como “a função econômico-social que caracteriza o tipo [contratual]” e que, “sendo diferente para cada tipo de negócio, serve para diferenciar um tipo de outro” (Maria Celina Bodin de Moraes, “A Causa do Contrato”, *civilistica.com*, n. 4, ano 2, 2013, p. 8), entendo que as funções atribuídas ao SATI e a corretagem não se distinguem da mera representação da vendedora, descabendo remuneração autônoma.

Quanto ao SATI, a vendedora diz, em contestação, que o SATI abrange “análise da documentação do imóvel, dos vendedores e dos compradores”, “pesquisa junto aos bancos”, “assessoria na assinatura do compromisso de venda e compra” e “orientação sobre as normas do SFH” (fls. 63).

A prestadora do SATI, porém, encontrava-se no plantão de vendas a pedido da própria vendedora, circunstância que faz presumir que os documentos do imóvel e da vendedora já haviam sido analisados e que o verdadeiro interesse é da vendedora na análise dos documentos da compradora.

A pesquisa junto aos bancos igualmente interessa somente à vendedora, à medida que se torna credora da compradora.

A “assessoria na assinatura do compromisso de venda e compra” é o próprio objeto do negócio e equivale a tautologia, pois SATI é o acrônimo de serviço de assessoria técnica-imobiliária.

As orientações sobre o SFH tampouco justificam um negócio a parte, à medida que as regras do SFH são explicadas pelo próprio agente financiador, restando dispensável o serviço.

O SATI confunde-se, assim, com o mero atendimento de presentantes da vendedora à compradora, não tendo causa distinta do negócio de compra e venda, o que solapa a causa de um negócio autônomo, com preço diferente.

Sobre a corretagem, pode-se dizer o mesmo. Da sua definição legal, depreende-se que a corretagem pressupõe a aproximação de partes do negócio. No caso dos autos, a Apelante vai ao encontro da vendedora, no plantão de vendas, o que dispensa a necessidade da corretagem e afasta a justificativa de cobrança de remuneração.

JURISPRUDÊNCIA

No mais, a jurisprudência majoritária da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal também entende que a atribuição do SATI e da corretagem ao consumidor é abusiva:

- 1ª Câm.: Apelação nº 0010430-78.2013.8.26.0576, Rel. Des. Claudio Godoy, j. em 14.01.2014;
- 2ª Câm.: Apelação nº 0011018-70.2011.8.26.0248, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. em 21.01.2014;
- 3ª Câm.: Apelação nº 0025472-74.2012.8.26.0004, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. em 21.01.2014;
- 4ª Câm.: Apelação nº 0001547-42.2008.8.26.0472, Rel. Des. Fábio Quadros, j. em 12.12.2013;
- 6ª Câm.: Apelação nº 0025273-51.2012.8.26.0554, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. em 16.01.2014;
- 7ª Câm.: Apelação nº 0191817-04.2010.8.26.0100, Rel. Des. Walter Barone, j. em 30.10.2013;
- 8ª Câm.: Apelação nº 0036270-90.2013.8.26.0576, Rel. Des.

Salles Rossi, j. em 18.12.2013;

9ª Câm.: Apelação nº 1007562-83.2013.8.26.0100, Rel. Des.
Galdino Toledo Júnior, j. em 03.12.2013;

10ª Câm.: Apelação nº 0113205-18.2011.8.26.0100, Rel. Des.
Carlos Alberto Garbi, j. em 26.11.2013.

RESSARCIMENTO EM DOBRO

Enfim, tratando-se de dívida de relação de consumo cobrada extrajudicialmente, derivada de cobrança abusiva, entendo satisfeitos os requisitos do art. 42, par. único do CDC e condeno o ressarcimento em dobro do valor cobrado a título de SATI e corretagem.

No sentido da má-fé da cobrança, o seguinte ensinamento doutrinário:

“Muitas vezes, a cobrança indevida não decorre de erro de cálculo 'stricto sensu', mas da adoção, pelo credor, de critérios de cálculo e cláusula contratuais financeiras não conformes com o sistema legal de proteção do consumidor.

“Tal se dá, por exemplo, quando o fornecedor utiliza cláusula contratual abusiva, assim considerada pela lei ou por decisão judicial. Nesse sentido já se manifestou o STJ, pela voz do min. Aldir Passarinho Junior:

“Admite-se a repetição do indébito de valores pagos em virtude de cláusulas ilegais, em razão do princípio que veda o

enriquecimento injustificado do credor”

(A. Herman de Vasconcellos e Benjamin et al., *CBDC Comentado pelos Autores do Projeto*, vol. I, 10^a ed., Rio: Gen e Forense, 2011, p. 411.)

CONCLUSÃO

Destarte, entendo que o SATI e a corretagem não se distinguem suficientemente da mera representação da vendedora no plantão de vendas e sua cobrança foi atribuída à consumidora em ofensa ao dever de informação clara e atrelada à venda do imóvel, razões por que condeno os Apelados a ressarcirem os valores pagos pela Apelante em dobro, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde o arbitramento. Considerando, por um lado, a diligência dos advogados da Apelante e, por outro, a rapidez do processo (distribuído em meados de 2013), bem como a pouca complexidade da ação, condeno os Apelados ao pagamento de 15% do valor da condenação em honorários (art. 20 § 3º CPC).

Isso posto, pelo meu voto, **dou provimento ao Recurso.**

Luiz Antonio Costa

Relator