



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
2ª Turma Cível

Registro: 2014.0000015287

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso nº **1008188-63.2013.8.26.0016** da 1ª Vara do Juizado Especial Cível Central, em que são reciprocamente recorrentes e recorridos **KARINA SONFILOS MEIRA, CARLOS ALVES MEIRA e ANDRINA SONFILOS MEIRA e ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e ITAPLAN BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A**, ACORDAM os Juízes da Segunda Turma Cível do Colégio Recursal Central da Capital, por votação unânime, em **negar provimento aos recursos interpostos por Zatz Empreendimentos e Participações Ltda. e Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A e dar provimento ao recurso interposto por Karina Sonfilos Meira, Carlos Alves Meira e Andrina Sonfilos Meira**, nos termos do voto do Relator que deste passa a fazer parte.

Participaram do Julgamento as MM. Juízas **Mônica de Carvalho e Cláudia T. Toni**.

São Paulo, 3 de junho de 2014.

LUÍS SCARABELLI
Juiz Relator



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
2ª Turma Cível

COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL

2ª Turma Cível

Recurso nº: 1008188-63.2013.8.26.0016

1ª Vara do Juizado Especial Cível Central

Recorrentes: Karina Sonfilos Meira

Carlos Alves Meira

Andrina Sonfilos Meira

Zatz Empreendimentos e Participações Ltda.

Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A

Recorridos: Zatz Empreendimentos e Participações Ltda.

Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A

Karina Sonfilos Meira

Carlos Alves Meira

Andrina Sonfilos Meira

Voto nº: 1.761

PROCESSO CIVIL – Juizados Especiais Cíveis – LEGITIMIDADE AD CAUSAM – Empresas de empreendimento imobiliário e de assessoria imobiliária, que atuam de forma coligada – Teoria da aparência e nítida aliança entre as sociedades, que fazem lembrar da conexão contratual – Solidariedade entre fornecedoras – Legitimidade configurada – CORRETAGEM E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Relação de consumo – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Previsão constante do termo de adesão no sentido de que, no caso de celebração do negócio, o pedido de reserva será convertido em contrato de corretagem – Disposição que evidencia venda casada, não deixando margem de liberdade de escolha ao consumidor – Previsão, ademais, dispondo que valores pagos a título de comissão não representam princípio de pagamento e que, por ocasião da celebração do negócio, seriam devolvidos – Estipulação que não deixa dúvidas de que o proponente não se responsabiliza pela corretagem – Ainda, forma de negociação que evidencia que não há verdadeiro contrato de corretagem, reforçando ainda mais o descabimento da cobrança da comissão – TAXA DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Cobrança, de forma compulsória, de uma taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária, denominada SATI – Empresa de assessoria que afirma que o serviço era de livre opção – Situação em que sequer se vislumbra qual a efetiva função da taxa, por se tratar de serviço inerente à própria corretagem – Abusividade reconhecida – Precedentes jurisprudenciais – Repetição em dobro dos valores pagos – Sentença parcialmente reformada – Recursos das fornecedoras não providos e recurso dos consumidores provido



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

I – RELATÓRIO

Trata-se de recurso interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, admitindo a legalidade da taxa de corretagem, mas reconhecendo a abusividade da cobrança da taxa denominada SATI, condenando empresas de empreendimento imobiliário e assessoria imobiliária a restituírem, de forma simples, a quantia de R\$1.955,00, paga pelos consumidores a tal título.

Recursos tempestivos, preparados e respondidos.

É o relatório.

II – DECISÃO

Primeiramente, não há se falar em ilegitimidade passiva *ad causam* da Zatz Empreendimentos e Participações Ltda., devido à sua nítida atuação de forma coligada com a Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A.

De fato, basta considerar que uma empresa tira proveito da atividade da outra para fomentar a sua própria para se concluir pela nítida existência daquilo que a doutrina denomina como conexão contratual, com a conseqüente solidariedade existente entre as fornecedoras (neste sentido: MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 5 ed. rev. e ampl., incluindo mais de 1.000 decisões jurisprudenciais. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2005, pp. 407 e 409).

Destarte, "(...) a solução da controvérsia deve partir da principiologia do Código de Defesa do Consumidor fundada na solidariedade de todos aqueles que participam da cadeia de produção ou da prestação de serviços. Para a responsabilização de todos os integrantes da cadeia de consumo, apura-se a responsabilidade de um deles, objetiva ou decorrente de culpa, caso se verifiquem as hipóteses autorizadoras previstas no CDC. A responsabilidade dos demais integrantes



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

da cadeia de consumo, todavia, não decorre de seu agir culposo ou de fato próprio, mas de uma imputação legal de responsabilidade que é servil ao propósito protetivo do sistema" (STJ – 4ª T. – REsp 997.993/MG – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – j. 21.06.2012 – DJe 06.08.2012).

Assim, estando superadas as questões processuais, passa-se ao exame da controvérsia propriamente dita.

Trata-se de evidente relação de consumo travada entre as partes, na qual Karina Sonfilos Meira, Carlos Alves Meira e Andrina Sonfilos Meira foram destinatários finais dos serviços de corretagem e de assessoria prestados de forma habitual e contínua pela Zatz Empreendimentos e Participações Ltda. e pela Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A.

Destarte, as partes se enquadram perfeitamente nos conceitos de consumidores e fornecedoras estatuídos pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90).

Tanto é que a jurisprudência acerca da matéria assentou que, **"(...) Partindo dessas premissas, tem-se que os serviços oferecidos pela empresa recorrente – entre eles a intermediação imobiliária – são bens juridicamente consumíveis. A atuação da recorrente na negociação da compra e venda do imóvel que é objeto do contrato celebrado entre as partes, além de ser remunerada, serviu para suprir uma necessidade pessoal do recorrido, destinatário final dos serviços (...)"** (STJ – 3ª T. – REsp 1087225/RJ – Rel. p/ Ac. Min. Paulo de Tarso Sanseverino – j. 16.11.2010 – DJe 15.02.2012).

De fato, o entendimento se justifica, na medida em que, como já consignado em caso análogo ao dos autos, **"(...) Por força do contrato de corretagem ou intermediação subjacente, aquela relação jurídica de consumo atrai também a responsabilidade do corretor que intermediou o negócio perante o consumidor. Devido à atuação ostensiva do corretor como representante do segurador, estabeleceu-se uma cadeia de fornecimento a tornar solidários seus participantes (...)"** (STJ – 4ª T. – REsp 658.938/RJ – Rel. Min. Raul Araújo – j. 15.05.2012 – DJe 20.08.2012).



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

Estabelecida a natureza da relação, aplicáveis os princípios estatuídos na legislação consumerista, em especial a incidência do princípio da boa-fé objetiva, bem como o reconhecimento da vulnerabilidade dos consumidores e a facilitação de sua defesa (artigo 4º, incisos I e III, e artigo 6º, inciso VIII, ambos da Lei 8.078/90).

No presente caso, Karina Sonfilos Meira, Carlos Alves Meira e Andrina Sonfilos Meira afirmam que, ao efetuarem a aquisição de um imóvel da Zatz Empreendimentos e Participações Ltda., com intermediação da Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A, foi cobrada tanto uma taxa de corretagem, quanto uma taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária, denominada SATI, exigida de forma obrigatória à conclusão do negócio.

Sobre a comissão de corretagem, uma primeira disposição que merece ser lembrada é a de que a legislação prevê a regra básica pela qual, salvo cláusula em contrário, as despesas de tradição correm por conta do vendedor (artigo 490 do Código Civil).

Neste sentido, é certo que, do pedido de reserva de unidade, consta a estipulação, um tanto quanto peculiar, de que "*Somente quando concluída a assinatura dos respectivos instrumentos jurídicos pelo PROPONENTE para a aquisição da unidade imobiliária, este PEDIDO DE RESERVA será, automaticamente, convertido em contrato de corretagem imobiliária, nos termos da lei civil, sendo devidos os valores de comissão acordados na planilha de cálculo, assim como os demais valores ali assinalados para a realização do negócio imobiliário (...)*" (cláusula 5 – fl. 40).

Assim, já seria bastante questionável a validade da conversão de uma proposta de aquisição de unidade imobiliária em contrato de corretagem, diante da verificação de verdadeira venda casada, pois os consumidores não teriam nenhuma liberdade – até porque a proposta já trazia vinculação neste sentido – para escolher o corretor que quisesse para conduzir o negócio (artigo 39, inciso I, da Lei 8.078/90):

"(...) 2. O art. 39, I, do CDC, inclui no rol das práticas abusivas a popularmente denominada 'venda casada', ao estabelecer que é vedado ao



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

fornecedor 'condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos'. 3. Na primeira situação descrita nesse dispositivo, a ilegalidade se configura pela vinculação de produtos e serviços de natureza distinta e usualmente comercializados em separado, tal como ocorrido na hipótese dos autos. (...)" (STJ – 2ª T. – REsp 384.284/RS – Rel. Min. Herman Benjamin – j. 20.08.2009 – DJe 15.12.2009).

Inclusive, em caso que versava especificamente sobre a taxa de corretagem, decidiu-se:

"(...) 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 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) (...)" (TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Ap 0007142-50.2012.8.26.0191/Poá – Rel. Des. Cláudio Godoy – j. 20.05.2014).

De todo modo, aludida cláusula contratual prevê, ainda, que "*Nessa ocasião [conclusão da assinatura], também será devolvido integralmente ao PROPONENTE o valor do depósito*" (cláusula 5 – fl. 40, sem sublinha no original).

Ora, com tal disposição, tem-se a nítida impressão de que eventual corretagem não ficará a encargo do proponente, que terá devolvido o valor por ele depositado inicialmente.



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

Corroborar com tal conclusão outra disposição, também constante da proposta de adesão, que prevê que "*Os valores entregues pelo PROPONENTE a título de depósito e/ou comissão não constituirão sinal ou princípio de pagamento*" (cláusula 3 – fl. 40, sem sublinha no original).

Realmente, se o valor pago de forma antecipada pelo adquirente, a título de comissão, não é considerado início de pagamento e há estipulação prevendo que tal montante será devolvido posteriormente, tem-se a nítida impressão de que a remuneração da corretagem não é devida pelo proponente.

Aliás, conclusão diversa sequer faria sentido, posto que a cobrança de comissão de corretagem a cargo dos consumidores mostra-se totalmente abusiva, razão pela qual prevalece a aplicação da "**(...) Regra disposta no art. 490, do Código Civil, que aponta ser encargo do vendedor o pagamento da comissão de corretagem**" (TJSP – 10ª Câmara de Direito Privado – Ap 0025820-67.2012.8.26.0562/Santos – Rel. Des. João Batista Vilhena – j. 30.04.2013).

Ademais, não se pode desconsiderar que, "**Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas**" (artigo 722 do Código Civil).

Logo, como reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça, a própria lei dispõe que "**(...) Em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente**" (STJ – 4ª T. – REsp 188.324/BA – Rel. Min. Barros Monteiro – j. 07.03.2002 – RSTJ 159:419).

Assim, considerando que quem contratou a corretora foi a própria empreendedora, cabe somente a esta última arcar com eventual comissão devida, pelas circunstâncias do caso já mencionadas.

Tanto é que a jurisprudência, analisando hipótese bastante semelhante à dos



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

autos, assentou:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Inadmissibilidade – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Nulidade de cláusula contratual abusiva ou onerosa ao consumidor – Comissão a ser suportada pelo vendedor – Recurso improvido. (...)" (TJSP – 8ª Câmara de Direito Privado – Ap 0014153-42.2012.8.26.0576/São José do Rio Preto – Rel. Des. Luiz Ambra – j. 10.04.2013).

Como se não bastasse a nulidade da disposição contratual em si, a própria forma pela qual se dá a negociação nestes casos evidencia que não há verdadeiro contrato de corretagem, reforçando ainda mais o descabimento da cobrança da comissão, como já assinalado pela jurisprudência no julgado acima mencionado:

"(...) 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 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 (...)" (TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Ap 0007142-50.2012.8.26.0191/Poá – Rel. Des. Cláudio Godoy – j. 20.05.2014).

Já em relação à taxa de assessoria técnica imobiliária, fato é que não se vislumbra sequer qual a função de aludida taxa, por ser inerente à própria atuação da corretora efetuar todas as verificações mínimas necessárias para a celebração do negócio.



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

Com efeito, deve-se lembrar que a corretagem é "**contrato oneroso por meio do qual o corretor realiza atos de intermediação entre o tomador de seus serviços e os interessados porventura existentes, para a celebração de algum ato ou negócio jurídico**" (LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil*, vol. 3. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2005, p. 562).

Como se não bastasse, os cuidados que deve a corretora assumir nesta atividade de intermediação estão expressas em lei, dispondo-se que "**O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência (...)**" (artigo 723, *caput*, do Código Civil).

Neste passo, se a corretora é obrigada a atuar com a devida diligência, ou seja, empreendendo o zelo necessário para a conclusão do negócio, não se vislumbra sequer qual a efetiva função da taxa denominada SATI.

Fica fácil concluir, portanto, pela abusividade de sua cobrança, conforme reiterados precedentes jurisprudenciais:

"Compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Atraso de obra que deve ser punido, mas precisa levar em conta o prazo de tolerância não abusivo de 180 dias. Multa contratual e lucros cessantes que devem incidir da data prevista para a entrega do imóvel, levada em conta a tolerância, até a data da efetiva entrega das chaves. Diferentemente da corretagem, que é devida, a taxa SATI fere o CDC por não haver informação adequada e por suprimir a opção do consumidor. Dano moral inexistente no caso. Jurisprudência do TJSP acerca dos temas controvertidos. Recurso do autor parcialmente provido e improvido o da ré." (TJSP – 4ª Câmara de Direito Privado – Ap 0204739-43.2011.8.26.0100/São Paulo – Rel. Des. Maia da Cunha – j. 17.01.2013); **"(...) Com relação à cobrança da taxa SATI, porém, entendo que os Autores tem razão e ela merece ser restituída eis que descabida. Neste sentido, esta Corte vem reiteradamente entendendo pela abusividade de sua cobrança, na medida em que falta à ela descrição ou especificação quanto à sua finalidade. Não se pode precisar o motivo pelo qual é destinada à sua cobrança. Desta forma, é de rigor à sua restituição, com juros a contar da data do pagamento. (...)"** (TJSP – 7ª Câmara de Direito Privado – Ap 0180263-38.2011.8.26.0100/São Paulo – Rel. Des. Luiz Antonio Costa – j. 12.12.2012); **"(...) Taxa SATI. Prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária e intermediação de venda. Serviços que se confundem com aqueles abrangidos pela comissão de corretagem. Insuficiência de informações aos consumidores, quanto à distinção dos**



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

serviços referentes à taxa SATI, daqueles englobados pela comissão de corretagem. Inteligência do art. 6º, II e III, CDC. Ausência de documentação capaz de comprovar prestação de serviço diversa de eventual aproximação entre vendedor e compradores, capaz de justificar a cobrança da taxa. Pertinência da devolução de valores, diante do descabimento da cobrança, sob pena de enriquecimento sem causa. (...)" (TJSP – 5ª Câmara de Direito Privado – Ap 0003357-34.2012.8.26.0562/Santos – Rel. Des. James Siano – j. 07.11.2012); **"(...) Taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária denominada SATI - Contrato escrito que detalha os serviços que já compreendem os serviços de corretagem Elementos nos autos que indicam a duplicidade da cobrança deste serviço - Abusividade reconhecida (...)"** (TJSP – 35ª Câmara de Direito Privado – Ap 0022401-73.2011.8.26.0562/Santos – Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho – j. 05.11.2012).

Como corolário de tais assertivas, a cobrança de comissão e tarifa abusivas mostra culpa grave da empreendedora e da corretora, razão pela qual a repetição dos valores pagos pelo consumidor deve ocorrer em dobro (artigo 42, parágrafo único, da Lei 8.078/90).

De fato, convém ressaltar que, **"Na legislação especial, tanto a má-fé como a culpa (imprudência, negligência e imperícia) dão ensejo à punição"** (BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e. *Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 9 ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense Universitária, 2007, p. 408).

Nestes termos, fica claro que **"Muitas vezes, a cobrança indevida não decorre de erro de cálculo *stricto sensu*, mas da adoção, pelo credor, de critérios de cálculo e cláusulas contratuais financeiras não conformes com o sistema legal de proteção ao consumidor. Tal se dá, por exemplo, quando o fornecedor utiliza cláusula contratual abusiva, assim considerada pela lei ou por decisão judicial"** (BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e. *Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 9 ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense Universitária, 2007, pp. 408-409).

Tanto é que a jurisprudência, analisando caso muito parecido com o dos autos, decidiu:

"COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA - Promitente compradora que pleiteia o reconhecimento da abusividade do contrato de adesão, e a



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) - Sentença de improcedência - Reforma parcial - Fato de o contrato ser de adesão não implica, por si só, abusividade - Comissão de corretagem efetivamente devida pela adquirente - Custos da intermediação que, ainda que não previstos expressamente no contrato, foram informados à promitente compradora no momento da aquisição e seriam repassados, ainda que de forma indireta, à compradora - Indevida, porém, a cobrança por assessoria técnico-imobiliária, sem comprovação do serviço útil prestado - Dever das rés de restituir, solidariamente e em dobro, os valores pagos a este título - Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido. (...) O mesmo raciocínio, porém, não se estende à cobrança de verba a título de assessoria jurídica para a elaboração do contrato de compromisso de venda e compra padrão constante dos autos. Trata-se de contrato padrão, igual para todos os adquirentes de um mesmo empreendimento imobiliário, elaborado pela fornecedora, com cláusulas de adesão nitidamente favoráveis a si própria. Evidente que o repasse do suposto custo de elaboração de um contrato padrão para o promitente comprador é abusivo. Aludido contrato de adesão é naturalmente elaborado por advogados da incorporadora e em proveito desta. Não faria o menor sentido que o promitente comprador pagasse o advogado para defender os interesses do outro contratante. (...) Aliás, não há nos autos prova mínima de que qualquer assessoria jurídica útil à promitente compradora tenha sido prestada. Óbvio que a elaboração de um contrato padrão, idêntico para dezenas ou centenas de adquirentes, não pode merecer cobrança cara e individualizada de cada um deles. Sendo assim, deverão as rés ser solidariamente condenadas ao pagamento em dobro do valor despendido pela autora a título de assessoria jurídica (serviço de assistência técnica imobiliária-SATI). A restituição em dobro se justifica, pois se trata de relação de consumo, e o comportamento da fornecedora se reveste de dolo, ou ao menos de culpa grave. Evidente que criar despesa inexistente e elevada para impressão de um contrato padrão que beneficia a própria construtora constitui cláusula manifestamente abusiva (...)" (TJSP – 6ª Câmara de Direito Privado – Ap 1016888-67.2013.8.26.0100/São Paulo – Rel. Des. Francisco Loureiro – j. 17.10.2013 – sem sublinha no original).

Anota-se, por oportuno, que os valores indicados pelo consumidor são integralmente acolhidos, porquanto não impugnados de forma específica, prejudicando a discussão sobre o valor correto da taxa de assessoria imobiliária em si (artigo 302 do Código de Processo Civil).

Por fim, a ocorrência de dano moral resta indiscutível no caso concreto, primeiro pela imposição absurda e indevida aos consumidores de diversas taxas de considerável monta, que representaram, *in casu*, quase quinze vezes o valor que foi



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

proposto para ser restituído em relação ao preço do imóvel (fls. 98/99).

De fato, basta imaginar a situação daquele que tem retirada, de sua disponibilidade, quantia significativa de numerário, que seria utilizado para a realização do tão almejado sonho de aquisição da casa própria, sendo aplicável, ainda que analogicamente, o entendimento pelo qual **"(...) O esvaziamento da conta da correntista é ato objetivamente capaz de gerar prejuízo moral, pelo sentimento de angústia que causa ao consumidor"** (STJ – 3ª T. – REsp 835.531/MG – Rel. Min. Sidnei Beneti – j. 07.02.2008 – DJU 27.02.2008, p. 191 – *in LexSTJ* 224:161).

Isto sem considerar a injustificada resistência das fornecedoras em atender a determinação à solicitação dos consumidores, que vieram a sofrer sentimento de total injustiça e impotência perante as fornecedoras:

"(...) Ora, é evidente que o autor sofreu abalo psíquico e emocional, ao se ver privado de numerário existente em sua conta corrente e impedido de honrar com seus rotineiros compromissos pessoais, vindo a experimentar sentimento de impotência diante da resistência do réu em reparar seu erro, e, por fim, sendo obrigando a recorrer ao Poder Judiciário para reaver o valor que lhe fora indevidamente debitado pelo banco" (TJSP – 23ª Câmara de Direito Privado – Ap 0009082-47.2010.8.26.0344/Marília – Rel. Des. Rizzatto Nunes – j. 29.02.2012).

Quanto aos critérios para fixação da indenização moral, deve-se levar em conta duas diretrizes diversas, a saber, a atenuação da desonra e dos transtornos sofridos pela parte lesada, bem como a prevenção de novas condutas da mesma natureza em face de outros consumidores:

"(...) O valor do dano moral deve ser arbitrado segundo os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, não podendo ser irrisório, tampouco fonte de enriquecimento sem causa, exercendo função reparadora do prejuízo e de prevenção da reincidência da conduta lesiva" (STJ – 2ª T. – AgRg no Ag 1259457/RJ – Rel. Min. Humberto Martins – j. 13.04.2010 – DJe 27.04.2010).

Deveras, a corrente doutrinária e jurisprudencial majoritária reputa a existência de caráter dúplice de tal indenização, **"(...) pois tanto visa a punição do agente quanto a**



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

compensação pela dor sofrida" (RT 742:320). Deve, assim, "representar uma punição para o infrator, capaz de desestimulá-lo a reincidir na prática do ato ilícito, e deve ser capaz de proporcionar ao ofendido um bem-estar psíquico compensatório do amargor da ofensa" (Boletim AASP 2089:174).

Ademais, critérios como a própria extensão e repercussão do dano, a condição econômico-financeira das partes e, ainda, razoabilidade e proporcionalidade devem ser observados:

"Agravamento regimental. Recurso especial não admitido. Indenização. Inscrição indevida no cadastro de inadimplentes. Danos morais. 1. O Tribunal sopesou adequadamente o poderio econômico do banco e o abalo moral e social sofrido pelo agravado, assim como a extensão dos danos e a gravidade do ilícito cometido pelo agravante. Observados, na origem, os critérios de razoabilidade e proporcionalidade. 2. Agravamento regimental desprovido." (STJ – 3ª T. – AgRg no Ag 406.425/DF – Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito – j. 03.12.2001 – DJU 18.03.2002, p. 252).

Destarte, considerando o abalo à honra objetiva dos autores, a pluralidade de réus, com notória capacidade econômico-financeira de ambas, a insistência destas na defesa da prática de ato lícito e as diretrizes de atenuação dos transtornos causados, bem como a prevenção de novas condutas, sopesando ainda a extensão e repercussão do dano, reputa-se a quantia de R\$5.000,00 como tutela jurisdicional satisfatória e razoável, segundo os critérios de equidade e justiça estatuídos no artigo 6º da Lei 9.099/95.

De fato, vale consignar que tal montante a este foi reputado como adequado e razoável em caso análogo, que versava sobre a cobrança de encargos abusivos:

"AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Relação de consumo - Aplicação do CDC - Ré que insistiu na cobrança indevida adicionando encargos moratórios mensais contínuos e abusivos - Falha na prestação de serviços - Risco da atividade - Inocorrência de qualquer das situações de exclusão de responsabilidade - Dano moral presumido configurado - Valor da indenização arbitrado em R\$ 5.000,00, considerando-se tanto o aspecto compensatório à vítima como o punitivo ao causador do dano, desestimulando-o à prática de atos semelhantes - RECURSO PROVIDO NESTE TÓPICO. (...)" (TJSP – 23ª Câmara de Direito Privado – Ap



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
 COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL
 2ª Turma Cível

0013106-03.2009.8.26.0038/Araras – Rel. Des. Sérgio Shimura – j. 22.05.2013).

III – DISPOSITIVO

Posto isto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS** interposto por Zatz Empreendimentos e Participações Ltda. e por Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A e **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** interposto por Karina Sonfilos Meira, Carlos Alves Meira e Andrina Sonfilos Meira, a fim de condenar Zatz Empreendimentos e Participações Ltda. e Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A, solidariamente, a: **A)** restituírem, em dobro, o montante de R\$12.140,09, pagos pelos consumidores, devidamente atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde os respectivos desembolsos (neste sentido: STJ – 3ª T. – AgRg no REsp 364.305/ES – Relª. Minª. Nancy Andrighi – j. 21.02.2002 – DJU 25.03.2002, p. 281), bem como acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação (artigo 405 do Código Civil); **B)** pagarem a Karina Sonfilos Meira, Carlos Alves Meira e Andrina Sonfilos Meira a quantia de R\$5.000,00, a título de indenização por danos morais, devidamente atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir desta data (Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça), bem como acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação (artigo 405 do Código Civil).

Condeno Zatz Empreendimentos e Participações Ltda. e Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis S/A a arcarem com as custas e despesas processuais, inclusive verba honorária advocatícia que fixo em 20% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95.

LUÍS SCARABELLI
Juiz Relator