



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2015.0000063344**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003243-04.2014.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados MBIGUCCI COMERCIO E EMPREENDIMENTO IMOB. LTDA e ESTRATEGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

**ACORDAM**, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "deram parcial provimento ao recurso, com observação. v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MELO BUENO (Presidente), GILBERTO LEME E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2015.

**Melo Bueno**  
**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

*COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO*

*APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO*

*APELADAS: M. BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 LTDA. e ESTRATÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*

*JUÍZA: FABIANA FEHER RECASENS*

**VOTO Nº 32051**

**MEDIAÇÃO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA –  
 Comissão de corretagem imobiliária englobada no  
 preço total do negócio – Descabimento -  
 Inexistência de independência da atuação do  
 corretor para a realização do negócio – Mero  
 preposto das vendedoras – Caracterização de  
 venda casada – Prática comercial abusiva que deve  
 ser coibida – Restituição, a título de danos  
 genéricos, devida, mas pelo valor singelo - Ação  
 improcedente – Recurso parcialmente provido,  
 com observação.**

Apelação contra a r. sentença de fls. 892/895 que julgou improcedente ação civil pública fundada na defesa de interesses individuais homogêneos de consumidores adquirentes de imóveis em lançamentos de empreendimentos imobiliários. O apelante requer sejam atendidos todos os pedidos deduzidos na inicial sustentando, em suma, que as apeladas constituem um mesmo grupo econômico; a comissão imobiliária é feita de maneira furtiva, sem o consentimento do consumidor; há prática de venda casada; não há corretagem, e sim relação de preposição, e; o serviço é prestado no exclusivo interesse das apeladas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

O recurso (fls. 906/915), que é tempestivo, foi regularmente processado e respondido (fls. 919/933). O recurso foi retirado de pauta para manifestação da D. Procuradoria Geral de Justiça, a qual apresentou parecer (fls. 960/976).

É o relatório.

Trata-se de ação civil pública, cujo objeto, em suma, é o de condenar as apeladas, empresas do ramo da construção e incorporação imobiliária, a: i) se absterem, por si ou por intermédio de terceiro, de impor ao consumidor, direta ou indiretamente, a obrigação de remunerar o serviço de corretagem que contratou para a venda de unidade habitacional, pena de pagamento de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada ato praticado em desrespeito a essa determinação; ii) inserirem em todos os documentos relativos ou equivalentes à proposta para aquisição de imóvel, inclusive no contrato de adesão, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão da corretagem não é do consumidor, pena de pagamento de multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pelo descumprimento praticado contra cada consumidor; iii) restituírem, em dobro, todos os consumidores que já efetivamente pagaram pela indevida cobrança da aludida corretagem, nos termos da condenação genérica prevista no art. 95, do CDC, e; iv) dar publicidade à sentença condenatória, às suas expensas, por carta aos consumidores que se enquadram no item anterior, no sítio eletrônico de seu domínio na Internet, bem como por outros meios de comunicação, a fim de garantir a efetividade da tutela, pena de pagamento de multa diária no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Assiste parcial razão ao apelante. Com efeito, embora as apeladas sustentem não haver qualquer ilegalidade quanto ao modo como realizam a venda dos imóveis objetos dos seus lançamentos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

imobiliários - não cobrando a mais pela corretagem imobiliária, mas apenas repassando consensualmente essa obrigação ao comprador, deduzindo a comissão do valor global do preço previamente ajustado -, é certo que, na realidade, trata-se de prática abusiva e contrária à legislação consumerista, além de ofender a boa-fé subjetiva e objetiva.

Pois, não há que se falar em realização de corretagem, nos moldes do quanto disposto no art. 722, do CC, uma vez que, nos estandes de venda dos lançamentos imobiliários da coapelada *M. Bigucci*, os supostos 'corretores' estão diretamente subordinados à coapelada *Estratégia*, sendo que ambas as empresas fazem parte de um mesmo grupo econômico (parentesco dos sócios, sedes no mesmo prédio, e atuação na mesma área econômica); fato este que, por sua vez, sequer foi impugnado pelas apeladas. Ademais, da leitura dos instrumentos particulares de intermediação celebrados entre as apeladas (fls. 467/471; 472/478), tal relação de subordinação fica realçada no item '*da propaganda, promoção e publicidade*', do qual se apura que há verdadeira padronização e orientação, da coapelada *M. Bigucci* ('vendedora') à coapelada *Estratégia* ('promotora e intermediadora de vendas'), quanto à montagem do estande de vendas, a forma de atrair o público, a realização de plantão de vendas, entre outros aspectos; ou seja, inexistente, desde o início, a independência exigida do intermediador para que ele venha aproximar as partes com vistas a obter um resultado útil, desnaturando-se, pois, a atividade de corretagem prevista no Código Civil.

Deste modo, forçoso reconhecer que as apeladas, em momento algum, poderiam cobrar dos consumidores quaisquer valores a título de 'comissão imobiliária', uma vez que referido serviço não é praticado pelas apeladas quando oferecem ao público os seus lançamentos imobiliários; não há, pois, corretores, mas apenas prepostos, que são verdadeiros vendedores das apeladas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

Outrossim, mesmo que se considerasse legítima a 'corretagem' praticada pelas apeladas, ainda assim estaria configurada uma verdadeira venda casada, conforme disposto no art. 39, I, do CDC. De fato, denota-se que os consumidores das apeladas somente puderam aperfeiçoar a compra do imóvel se, e somente se, pagassem os respectivos valores relacionados ao pagamento das comissões junto com a entrada ou sinal, conforme se infere dos documentos de fls. 692/751; valores estes que, por sua vez, não foram informados aos consumidores quando eles, por iniciativa própria, dirigem-se aos estandes de venda das apeladas e, interessados em fechar negócio, assinam as '*propostas de reserva*' (fls. 692; 701; 711; 713; 723; 733; 743)<sup>1</sup>. Ainda, a negociação, nos moldes como praticada pelas apeladas, viola o disposto no art. 31, **caput**, do CDC (dever de prestar informações claras e precisas do produto), uma vez que, transferindo a obrigação de pagar a corretagem imobiliária ao comprador – situação excepcional, considerando-se o comumente praticado nesse ramo –, tal informação haveria de constar, obrigatoriamente, no corpo dos instrumentos de compromisso de compra e venda, principalmente para se evitar discrepância entre o valor ajustado e o efetivo preço do bem que está sendo adquirido pelo consumidor; sendo, portanto, incorreto discriminar referida obrigação em um instrumento denominado '*carta ao cliente*' (fls. 699/700; 709/710; 721/722; 731/732; 741/742; 750/751), a qual sequer é mencionada nos instrumentos-padrão de compromisso de compra e venda, para fins de vinculação.

Sendo assim, forçoso reconhecer que os pedidos inibitórios e cominatórios deduzidos na inicial são pertinentes, de modo a proteger a massa consumidora de uma prática evidentemente abusiva perpetrada conjunta e deliberadamente pelas apeladas, as quais indevidamente embutem no preço global de venda do produto oferecido (imóvel) quantia referente a um serviço de intermediação inexistente, ou -

<sup>1</sup> Quanto à questão da obrigação do vendedor quanto ao pagamento da comissão, e da nulidade de cláusula que atribui esta obrigação ao comprador, caracterizando-se venda casada, vide Apelação com revisão nº 0198598-71.2012.8.26.0100, j. em 26.05.14.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

ainda que se considere legítima a sua cobrança -, abusivo à luz da legislação consumerista, eis que não devidamente esclarecido, e tampouco tenha sido dado ao consumidor a possibilidade de aceitá-lo ou de recusá-lo.

Conseqüentemente, afigura-se adequado o pedido condenatório genérico, nos termos do art. 95, do CDC, a fim de indenizar os consumidores adquirentes de imóveis negociados pelas apeladas e que efetivamente pagaram pela 'corretagem'; porém, as quantias a serem restituídas deverão ser feitas pelos valores singelos e não em dobro, eis que se tratou de questão de ordem contratual e que somente foi dirimida pela via judicial; observando-se, ainda, que o prazo prescricional relacionado aos consumidores lesados é decenal (art. 205, do CC), considerando-se interrompido quando da citação das apeladas, conforme disposto no art. 219, *caput*, do CPC.

Confira-se o entendimento desta C. Corte a respeito:

**“Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é das promitentes, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, aos consumidores. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução, porém, a se fazer de modo simples. Ausente cerceamento. Sentença revista. Recurso parcialmente provido<sup>2</sup>”.**

**“Compra e venda de imóvel – Ressarcimento de SATI e corretagem – Legitimidade da vendedora (arts. 7º p. ú. e 25 §1º CDC) – Pretensão sujeita a prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) – Vendedora informou comprador insuficientemente sobre corretagem e SATI – Ofensa ao dever de informar que enseja reembolso (arts. 6º III e 51 IV e §1º I CDC) – Atribuição de SATI e corretagem ao comprador feita incidentalmente no instrumento de compra e venda – Venda casada (art. 39 I CDC) – Ressarcimento de SATI e corretagem devidos,**

<sup>2</sup> Apelação nº 1061324-14.2013.8.26.0100, 1ª Câm. Dir. Priv., Rel. Des. CLAUDIO GODOY, j. em 30.09.14.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

**conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado – Existência de previsão contratual expressa afasta má-fé e desautoriza reembolso em dobro (art. 42 p. ú. CDC) – Recursos improvidos<sup>3</sup>”.**

Todavia, face à indeterminada quantidade de consumidores lesados e, ainda, ao extenso prazo prescricional, não se mostra razoável determinar que as apeladas, a fim de dar publicidade à sentença condenatória, encaminhem cartas a cada um dos seus consumidores que tenham indevidamente pago pela 'corretagem'; bastando, para se garantir a efetividade da tutela, a comunicação da presente decisão nos seus respectivos domínios na Internet, além da utilização de outros meios de comunicação, como os jornais de grande circulação citados na inicial.

Deste modo, o apelo merece parcial acolhida, a fim de que: i) as apeladas, solidariamente, sejam condenadas a abster-se ou a agir em conformidade com os pedidos formulados nos itens '3.a', '3.b' e '3.d' da petição inicial, pena de multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada descumprimento relacionado aos itens '3.a' e '3.b', e pena de multa diária de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) pelo descumprimento da cominação descrita no item '3.d'; ii) especificamente ao aludido item '3.d', concede-se o prazo de 10 (dez) dias contados do trânsito em julgado da presente decisão para que as apeladas cumpram referida cominação, observando-se que elas estão dispensadas de encaminhar cartas individuais aos seus consumidores que se enquadram no item '3.c' da petição inicial; iii) especificamente quanto ao item '3.c', e nos termos do art. 95, do CDC, sejam as apeladas condenadas solidariamente a ressarcir, pelo valor singelo e corrigido monetariamente desde os respectivos desembolsos, os consumidores que com elas negociaram e que tenham indevidamente pago quaisquer valores relacionados a título de 'comissão de corretagem', devendo ser liquidada e executada nos termos dos artigos 97 e

<sup>3</sup> Apelação nº 0019411-35.2013.8.26.0564, 7ª Câmara. Dir. Priv., Rel. Des. LUIZ ANTONIO COSTA, j. em 01.09.14.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

35ª Câmara de Direito Privado

100, do CDC, e; iv) na fase de liquidação e execução, também sejam observadas as demais determinações contidas nos pedidos iniciais e, ainda, as demais determinações e observações constantes na presente decisão.

Por fim, face à quase integral procedência dos pedidos iniciais, as apeladas devem suportar com os ônus sucumbenciais, nos termos do art. 20, caput, e 21, parágrafo único, ambos do CPC; contudo, descabida a condenação em honorários advocatícios em sede de ação civil pública, pelo critério da simetria absoluta, conforme entendimento da E. Corte Superior<sup>4</sup>.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, com observação.

**FERNANDO MELO BUENO FILHO**  
**Desembargador Relator**

---

<sup>4</sup> REsp nº 1.329.607/RS, 1ª Turma, Rel. Min. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJE de 02.09.14.