



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação com Revisão nº 4002213-20.2013.8.26.0562

Comarca: Santos

Ação: Compromisso de Venda e Compra e Repetição de indébito

Apte(s): API Assessoria Consultoria e Intermediação Imobiliária Ltda. (e outra)

Apdo(a)(s): Vanessa Tavares Luiz de Campos

Voto nº 23951

PRESCRIÇÃO – Aplicação da regra geral – Incidência do prazo de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil – Contrato entabulado em 22 de julho de 2008 – Ação proposta em 24 de outubro de 2014 – Prescrição não caracterizada – PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Cobrança de comissão de corretagem – Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação – Contratação induzida, configurando venda casada - Abusividade caracterizada – Restituição dos valores de forma simples, diante ausência de caracterização de má-fé – Sentença confirmada – RECURSOS NÃO PROVIDOS.

Trata-se de ação de repetição de indébito proposta pela promissária compradora para haver o recebimento em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 120/122, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 131/132) e rejeitados (fls. 133).

Apela a ré alegando, preliminarmente, ocorrência de prescrição da pretensão; no mérito, que os serviços foram prestados e, portanto, devidos (fls. 137/149); a autora, adesivamente, pleiteia a restituição em dobro (fls. 161/164). Pedem o provimento dos respectivos recursos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recursos recebidos (fls. 152 e 168) e respondidos
(fls. 154/159 e 171/181).

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

De início, alega a ré a prescrição da pretensão da autora, diante do transcurso do prazo trienal, por se fundamentar o tema em enriquecimento sem causa.

O caso em espécie trata de hipótese de abusividade de cláusulas contratuais que teriam colocado a autora consumidora em desvantagem exagerada, não havendo a lei fixado prazo menor para o caso específico desta pretensão.

A autora ingressou com a ação em 24 de outubro de 2014, sendo que o contrato foi assinado em 22 de julho de 2008, mesma data da realização dos pagamentos.

Decorridos 06 (seis) anos, 03 (três) meses e 02 (dois) dias da contratação, evidente a não caracterização do decurso do prazo prescricional de 10 (dez) anos.

Sustenta também a ré a sua ilegitimidade passiva para responder pela restituição dos valores pagos.

Sem razão.

A adquirente pagou as comissões de corretagem diretamente às parceiras da ré de forma desmembrada de forma a remunerar os envolvidos no negócio somente em razão de ajuste entre a ré e seus parceiros, o que não afasta a responsabilidade da ré sobre todos os pagamentos envolvidos na transação.

Compromisso de venda e compra de bem imóvel mediante pagamento parcelado, materializado às fls. 17/21.

Alega a autora, em resumo, ser indevida a cobrança pela ré de comissão de corretagem, pois não contratou o serviço, devendo os valores serem restituídos em dobro, conforme previsão do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré à restituição, de forma simples, dos valores pagos a título de comissão de corretagem, diante da abusividade caracterizada, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

correção monetária a partir do respectivo desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Daí os apelos.

No que tange quanto à responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem em casos de intermediação de venda de imóveis na planta, passo a adotar a posição da douta Câmara, de ser devida a restituição dos valores pagos a esse título aos compradores, caracterizada a abusividade pela imposição forçada de contratação do respectivo serviço.

A escolha dos corretores é realizada pelas incorporadoras e construtoras, sem oportunidade dos compradores de escolherem o corretor de vendas que lhes conviessem, ficando sujeitos às relações mantidas entre os parceiros fornecedores.

Diante da evidente vulnerabilidade a que ficam sujeitos os adquirentes, evidente que os empreendedores é que devem arcar com referida despesa, devendo os compradores ser indenizados por qualquer dos fornecedores em virtude da solidariedade existente entre eles no dever de reparar, com direito à restituição simples dos valores pagos a título de comissão de corretagem, equivalente a R\$ 16.510,52 (dezesesseis mil e quinhentos e dez reais e cinquenta e dois centavos) (fls. 22/25), corrigidos desde o efetivo desembolso pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação, não caracterizada a má-fé na cobrança a justificar a restituição em dobro.

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal o mesmo entendimento:

“APELAÇÃO. Ação revisional de contrato de venda e compra, cumulada com repetição de indébito. Sentença de procedência. Inconformismo das rés. Acolhimento em parte. Pretensão de recebimento em dobro das quantias pagas a título de comissões. Reconhecida a legitimidade passiva da ré Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. porque, na qualidade de promitente vendedora, tem responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelos adquirentes. Inadmissibilidade da cobrança de comissões. Compradores que procuraram a vendedora para aquisição do imóvel. Devolução, todavia, que deve ser feita de forma simples, posto que não demonstrado dolo ou má-fé. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1009537-33.2014.8.26.0577, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 04.11.2014, v.u.);

“APELAÇÃO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO,

COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRÁTICA ABUSIVA. VENDA CASADA. RESTITUIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MERO ABORRECIMENTO. EXTINÇÃO DO FEITO. PRESCRIÇÃO.

1. Decreto de extinção do feito afastado. Prescrição inócurre. Aplicação do artigo 205, CC. Aplicação do disposto no artigo 515, § 3º do CPC. Prevalência dos princípios da celeridade e economia processuais.

2. Comissão de corretagem. Consumidor que se dirigiu ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Corretagem não contratada. Taxa indevida. Caracterização de "venda casada".

3. Restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente a partir do desembolso com juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

4. Devolução de forma simples, e não em dobro. Inexistência de demonstração de má-fé por parte das rés.

5. Dano moral. Não configuração. Inexistência de qualquer circunstância que fugiu da normalidade da vida cotidiana de qualquer cidadão. Indenização indevida.

7. Sucumbência recíproca configurada. Recurso parcialmente provido." (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1054042-22.2013.8.26.0100, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. 22.10.2014, v.u.);

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Incorporação imobiliária - Ação de ressarcimento de despesas pagas a título de comissão de corretagem - Prescrição regida pelo prazo geral decenal (art. 205 do CC) – Precedentes - Obviada, pois, a extinção do processo, passa ao exame das questões de fundo (art. 515 § 3º do CPC, por analogia) – De rigor a devolução dos valores cobrados a título de comissão de corretagem - Negociação de imóvel na planta, restando descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação - Corretores que atuaram como verdadeiros prepostos das corrés - Abusividade configurada - Devolução dos valores de forma simples, não em dobro - Ausência de comprovação de má-fé das corrés na cobrança - Ação procedente em parte - Apelo provido em parte." (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1075920-03.2013.8.26.0100, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 02.09.2014, v.u.);

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CORRETAGEM E DE TAXA SATI. EXTINÇÃO DO FEITO PELO RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. DEVOLUÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS DESEMBOLSADAS QUE NÃO SE CONFUNDEM COM O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. APLICAÇÃO DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS FEITA PELA RÉ E EM FAVOR DELA. RESPONSABILIDADE PELOS CUSTOS. FALTA DE COMPROVAÇÃO DA EFETIVA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. VENDA CASADA. ABUSIVIDADE EVIDENCIADA QUE É VEDADA PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Decreto de extinção do feito afastado. Prescrição incorrente. Aplicação do artigo 205, CC. Aplicação do disposto no artigo 515, § 3º do CPC. Prevalência dos princípios da celeridade e economia processuais.

2. Taxa de corretagem. Consumidores que se dirigiram ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Serviços de corretagem não contratados. Taxa indevida.

3. SATI (assessoria técnico-imobiliária). Ausência de prova da contratação e da prestação dos serviços. Não comprovada a prestação de informações claras ao consumidor. Taxa indevida.

3. Contrato de adesão. Imposição de contratação de serviços para compra de imóvel caracteriza venda casada.

4. Restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente a partir do desembolso com juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Recurso provido.” (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1005542-22.2013.8.26.0100, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. 21.05.2014, v.u.).

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, rejeitada a preliminar, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente