



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.000078XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2012.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes MOLISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ACER CONSULTORES EM IMÓVEIS LTDA., é apelado GUILHERME (Omitido).

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), CESAR CIAMPOLINI E CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 2 de dezembro de 2014.

Elcio Trujillo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação com Revisão nº XXXXXX-XX.2012.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto
Ação: Compromisso de Venda e Compra e Repetição de Indébito
Apte(s).: Molise Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e outra)
Apdo(a)(s).: Guilherme (Omitido)

Voto nº 23XXX

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Restituição de comissão de corretagem e taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) - Responsabilidade solidária da empreendedora por todos os valores envolvidos na transação, pela aplicação das normas do CDC - PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Repetição de indébito – Cobrança de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) – 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 – Apontamento de valor a ser restituído em desacordo com a fundamentação – Erro de cálculo Caracterização – Possibilidade de correção, de ofício, com fundamento no artigo 463, inciso I, do Código de Processo Civil - Sentença confirmada – RECURSOS NÃO PROVIDOS, com observação.

Trata-se de ação de repetição de indébito proposta pelo promissário comprador para haver o recebimento em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem, prêmios e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 164/171, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 173/175) e rejeitados (fls. 176).

Apelam as corrés alegando, preliminarmente,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prescrição da pretensão e ilegitimidade passiva; no mérito, que os serviços foram prestados e, portanto, devidos; pedem o provimento dos respectivos recursos (fls. 178/186 e 180/214).

Recursos recebidos (fls. 217) e respondidos (fls. 219/230).

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

De início, sustentam as rés a prescrição da pretensão do autor, adotado o prazo trienal ao ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Sem razão.

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

O autor ingressou com a ação em 05 de outubro de 2012, sendo que o contrato foi assinado em 03 de outubro de 2009.

Decorridos apenas 03 (três) anos e 02 (dois) dias da contratação e do respectivo pagamento das verbas pleiteadas, **evidente a não caracterização do decurso do prazo prescricional de 10 (dez) anos.**

Rejeitada, portanto, a preliminar invocada pelas rés.

Sustenta também a corré Molise a sua ilegitimidade passiva para responder pela restituição dos valores.

Sem razão.

O adquirente pagou as comissões e serviços de assessoria diretamente aos prestadores de serviços envolvidos no negócio somente em razão de ajuste entre a empreendedora ré e seus parceiros, o que não afasta a responsabilidade e a solidariedade entre eles pela restituição dos pagamentos envolvidos na transação, segundo o Código de Defesa do Consumidor.

Rejeitada, portanto, a preliminar de ilegitimidade passiva invocada pela ré.

Compromisso de venda e compra de bem imóvel mediante pagamento parcelado, materializado às fls. 15/46.

Alega o autor, em resumo, ser indevida a cobrança pela ré de comissão de corretagem, prêmios e serviços de assessoria técnico-imobiliária, pois não os contratou, devendo os valores serem restituídos em dobro, conforme previsão do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar solidariamente as rés à restituição, de forma simples, dos valores pagos a título de comissão pela venda e serviços de assessoria (SATI), diante da abusividade caracterizada, com correção monetária a partir do respectivo desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Daí os apelos das rés.

Primeiramente, 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 intermediação na venda (comissão de corretagem e prêmios), equivalentes a R\$ 14.874,96 (catorze mil e oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos) (fls. 47/50), 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.

Indevida também a cobrança a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

O artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que *“a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores”*.

O artigo 30 do mesmo diploma ainda

complementa que “*toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação, com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado*”.

A contratação de referida assessoria técnico-imobiliária configura uma “venda casada”, pois condiciona a aquisição do imóvel com a contratação de referido serviço, desobedecendo à estipulação legal do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor.

O oferecimento do serviço deve ser claro e preciso, discriminado em contrato separado, expostas todas as condições de maneira que o contratante tenha oportunidade de examiná-lo com atenção.

Não foi o que ocorreu, ou pelo menos não comprovaram as rés o contrário, não havendo qualquer demonstração nos autos nesse sentido, se confundindo, inclusive, com a corretagem e implicando em “*bis in idem*”, sendo, portanto, devida a restituição de valor pago a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (fls. 47/50), correspondente ao valor de R\$ 1.750,00 (mil e setecentos e cinquenta reais), de forma simples, e não em dobro, diante ausência de caracterização de má-fé na cobrança.

Na jurisprudência deste Egrégio Tribunal o mesmo entendimento:

“Declaratória de inexigibilidade de cobrança c/c repetição de indébito. Ilegitimidade de parte passiva afastada. Prescrição que é aquela enunciada no artigo 205 do Código Civil, vez que a questão é de natureza obrigacional. Devolução da taxa de assessoria técnica imobiliária (SATI) determinada, vez que sua cobrança constitui verdadeiro “bis in idem”. Autores que já se encontravam representados por corretores. Devolução do valor que ocorrerá de forma simples, pois não evidenciada a má-fé. Sucumbência recíproca. Sentença de procedência em parte mantida. Recursos não providos.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0181249-89.2011.8.26.0100, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 24.06.2014, v.u.);

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Incorporação imobiliária. Ilegitimidade passiva ad causam da construtora corré não configurada. É indiscutível que o adquirente foi atraído por publicidade da construtora (em stand de vendas, folders etc.), a qual empresta seu nome ao empreendimento. Ademais, na qualidade de promitente vendedora ela tem responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelo adquirente, que

integram o preço do negócio. Prescrição não consumada. Incide na hipótese a regra geral prevista no artigo 205 do Código Civil. Prazo decenal. O valor pago pelo autor a título de serviços de assessoria técnico-imobiliário (SATI) deve lhe ser restituído. Ausência de demonstração de que os serviços foram efetivamente prestados. Aquisição do imóvel condicionada à contratação destes serviços configura “venda casada”. Abusividade configurada. Sentença mantida. Apelos improvidos.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 4004502-78.2013.8.26.0576, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 10.06.2014, v.u.);

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE 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.);

“REPETIÇÃO DE INDÉBITO - Compra e venda de bem imóvel - Taxa de corretagem e assessoria

documental - Restituição devida - Comprador que não foi devidamente informado dos custos adicionais ao contrato que firmou com a construtora- Apenas menção de que quantia indeterminada deveria ser paga no futuro, o que fere totalmente seu direito de ampla informação quanto à aquisição de produtos ou serviços (art. 6º, incisos II e III, do Código de Defesa do Consumidor) - Devolução em dobro - Descabimento - Ausência de dolo das rés, cuja cobrança estava embasada em disposição contratual - Determinada a devolução de forma simples - Sucumbência recíproca - Sentença reformada – Recursos parcialmente providos.” (8ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0024916-05.2012.8.26.0576, Rel. Des. Salles Rossi, j. 13.03.2013, v.u.).

Contudo, embora reconhecendo o MM. Juiz quanto ao direito dos autores de reaverem as apontadas despesas, de forma simples, determinou no dispositivo da sentença apenas a restituição do valor correspondente à comissão, deixando de incluir os valores pagos referentes a prêmios e taxa SATI.

Possível, de acordo com a fundamentação da r. decisão, a correção do valor, de ofício, diante patente erro de cálculo, com fundamento no artigo 463, inciso I, do Código de Processo Civil¹, para determinar a restituição, de forma simples, do montante total equivalente a R\$ 16.624,96 (dezesesseis mil e seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos) referentes às comissões e prêmios pela intermediação na venda e serviços de assessoria, a serem corrigidos desde os respectivos desembolsos e incidentes juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

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

Ante o exposto, rejeitadas as preliminares, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos, com a observação supra.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente

¹ Art. 463. Publicada a sentença, o juiz só poderá alterá-la:

I - para lhe corrigir, de ofício ou a requerimento da parte, inexactidões materiais, ou lhe retificar erros de cálculo;