



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.00007XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXXX-XX.2014.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, são apelados CARLOS (Omitido) e outra.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CHRISTINE SANTINI (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO DE GODOY E PAULO EDUARDO RAZUK.

São Paulo, 25 de novembro de 2014

CLAUDIO GODOY

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. XXXXXX-XX.2014.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Apelados: CARLOS (Omitido) e outra

Juiz: Dr. Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

Voto n. 8.5XX

Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e corretagem, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, 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 devida. Prescrição incorrida. Inaplicabilidade do prazo prescricional trienal. Inteligência dos incisos IV e V do § 3º do art. 206 do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 102/105) que julgou parcialmente procedente a ação, a fim de condenar a ré ao ressarcimento dos valores citados na inicial, de forma simples, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, em decorrência da cobrança abusiva de serviços de assessoria técnica imobiliária e corretagem, mais as despesas processuais e verba honorária fixada em 10% do valor da causa, ambas com correção monetária, as custas desde o efetivo desembolso e a verba honorária desde a citação.

Sustenta a ré, preliminarmente, em sua insurgência, a ocorrência de prescrição, nos termos do art. 206, § 3º, V do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Código Civil, bem como sua ilegitimidade passiva e, no mérito, que indevida a devolução dos valores pagos pelos serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e corretagem, uma vez que foram aceitos pelos apelados, conforme cláusula 6ª do quadro resumo contratual, ademais de efetivamente prestados os serviços e de os valores terem sido recebidos pela imobiliária, assim diante de quem se deveria exigir a repetição. Pugna, subsidiariamente, pelo reconhecimento da sucumbência recíproca, já que parcialmente acolhidos os pedidos das partes recorridas.

Recurso regularmente processado, sem reposta dos apelados.

É o relatório.

De início, afasta-se a alegação de prescrição trienal.

Malgrado já se tenha entendido aplicável à pretensão de devolução da corretagem e da taxa SATI o prazo trienal do enriquecimento sem causa (**Apelação 4002610-44.2012.8.26.0100, Rel. Neves Amorim, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 03/12/2013; Apelação 0021007-94.2012.8.26.0562, Rel. Flavio Abramovici, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 22/10/2013; Apelação 0223438-82.2011.8.26.0100, Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2013; Apelação 0026056-47.2011.8.26.0564, Rel. Milton Carvalho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 25/07/2013; Apelação 0159916-47.2012.8.26.0100, Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 27/06/2013; Apelação 0021429-69.2012.8.26.0562, Rel. Carlos**

Alberto Garbi, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 26/03/2013), não se compreende de modo tão extensivo a previsão contida no artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV, do atual Código Civil, que estabeleceu prazo prescricional de três anos para exercício da “*pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa*”, pelo que devido o prazo comum, também como já se decidiu (**Apelação 0053665-68.2012.8.26.0564, Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 27/11/2013; Apelação 0135019-52.2012.8.26.0100, Rel. Araldo Telles, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 24/09/2013; Apelação 0211376-10.2011.8.26.0100, Rel. Galdino Toledo Júnior, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 10/09/2013; Apelação 0027314-64.2012.8.26.0562, Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03/07/2013**).

Com efeito, segundo se crê, aquele dispositivo concerne à ação própria de enriquecimento sem causa, estatuída de modo subsidiário na nova normatização civil para as situações em que, a fim de evitá-lo, não se tenha erigido previsão própria. Dito de outro modo, tem-se prazo extintivo concernente à previsão que se levou ao texto dos artigos 884/886 do CC/02.

Neste sentido, referindo-se ao prazo especial como relativo à ação ou pretensão contida nos dispositivos citados, confirma-se, a título exemplificativo: **Humberto Theodoro Júnior, Comentários, Forense, 2003, v. III, t. II, p. 327; Nestor Duarte, CC comentado, Manole, 5ª ed., p. 163; Adriano César da Silva Álvares, Manual da prescrição, ed. Juarez de Oliveira, p. 112; Giovanni Ettore Nanni, Enriquecimento sem causa, Saraiva, p. 219.**

No caso, postulando-se a devolução do quanto pago indevidamente, tem-se pretensão sujeita à disciplina própria regulada pelo Código Civil (Capítulo III, Título VII, do Livro I da Parte Especial, arts. 867 a 883), sem prazo especial de prescrição, portanto sujeita ao prazo comum.

Mais, igualmente não se haveria de cogitar do prazo, também trienal, previsto para as ações de reparação civil, eis que, de qualquer forma, não se entende que o prazo trienal do artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do CC, se aplique a hipóteses de responsabilidade civil contratual.

Reconhece-se, é certo, que a questão seja polêmica. Para um esboço das posições antagônicas acerca do assunto, ainda que defendendo a mesma tese que aqui se espousa, vale conferir: **Gabriel Seijo Leal de Figueiredo. Pretensão indenizatória fundada em responsabilidade contratual: inaplicabilidade do prazo prescricional de três anos. In: *Temas relevantes do direito civil contemporâneo. Reflexões sobre os 10 anos do Código Civil*. Coord.: Renan Lotufo; Giovanni Ettore Nanni; Fernando Rodrigues Martins. Atlas. 2012. p.174-185.**

Mais, reconhece-se ponderável o argumento de que o preceito citado, do atual CC, nenhuma distinção contém. Poder-se-ia mesmo acrescentar que, se fosse para se efetuar alguma diferenciação, seria para se tratar de maneira mais gravosa, portanto com prazo prescricional maior, a responsabilidade civil extracontratual, por exemplo, como se indica na disciplina legal da mora (v. art. 398 do CC e sua previsão de que ela se constitua *ex re*, posto ausente liquidez do valor reparatório,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desde a prática do ilícito).

Tem-se, porém, seja outra a questão a considerar. E ela está, fundamentalmente, na constatação do termo inicial de contagem da prescrição num e noutro caso, o que justifica, antes de mais nada, o prazo maior de prescrição nos casos de responsabilidade civil contratual.

É que, nestas situações, o fato que determina o início do curso do lapso de prescrição é, já por si, o do inadimplemento, independentemente da concreta ciência que dele tenha o credor, porquanto de antemão sabe do termo e deve estar atento à satisfação de seu interesse. Como adverte José Fernando Simão, “*se o credor conhece ou não o fato de o devedor ter descumprido a avença firmada, isso não reflete no início do prazo prescricional. Em realidade, na hipótese de inadimplemento da obrigação contratual, a lei presume que o credor terá a diligência de cuidar de seu maior interesse: o adimplemento contratual.*” (**Tempo e direito civil. Prescrição e decadência. Tese de Livre-Docência apresentada na Faculdade de Direito da USP. São Paulo. 2011. p. 278**)

Diferentemente, contudo, nos casos de responsabilidade civil extracontratual, o prazo de prescrição somente começa a correr desde quando o credor toma efetiva ciência do dano que lhe foi impingido pelo agente. E o que se pode estender por muito tempo depois da ocorrência em si. Ainda segundo a ponderação do mesmo autor acima citado, “*para fins de responsabilidade civil extracontratual, a noção de Savigny de actio nata deve ser afastada. Em se tratando de direito disponível no qual não houve negligência ou inércia do titular do direito que desconhecia a*

existência do próprio crédito e, portanto, a possibilidade de exercício da pretensão, o prazo prescricional só se inicia com o efetivo conhecimento.” (Op. cit., p. 279). E justamente por isso que, nestas situações, o prazo é mais curto.

A respeito, calha a lição já antiga de Câmara Leal. Para o autor, exatamente estes casos, em que a prescrição não corre antes da ciência da violação do direito, atraem prazo mais curto. Nas suas palavras, “*é bem de ver que essa doutrina da contagem do prazo da prescrição da data da ciência da violação deve ser limitada às prescrições de curto prazo, porque, nas de prazo longo, a própria ignorância da violação, pelo titular, denota negligência, indicando o abandono em que deixou a coisa, objeto da violação, a ponto de ter sido violada e ele o ignorar por longo tempo.” (Op cit., p. 35)*

Não por diverso motivo o direito português, por exemplo, estabeleceu, no artigo 498 do CC, igual prazo de três anos para a pretensão indenizatória, contados da “*data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete*”, mas, note-se, “*sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar da data do facto danoso.*” Ou seja, a exata distinção de prazo, maior ou menor, conforme sua contagem se dê do fato ou da ciência do fato (v., a respeito: **Menezes Cordeiro. Tratado de direito civil. Parte geral. Almedina. 2011. v. V. p.201**). Mais, igualmente o que, naquele sistema, faz distinta a prescrição para as hipóteses de responsabilidade contratual, de regra ordinária, por isso que inaplicável o prazo especial trienal. Como salientam Pires de Lima e Antunes Varela, comentando o artigo 498, “*o prazo prescricional fixado nesse artigo é inaplicável à responsabilidade*

contratual.” (CC anotado. 4^a ed. Coimbra Ed. 1.987. v. 1. p. 505).

Ademais, acrescentando ainda outro argumento a justificar a distinção, ponderam os mesmos autores que, “*do contrário, ficariam a coexistir, injustificadamente, dois prazos de prescrição para a responsabilidade ex-contractu: um prazo (de vinte anos) para a prescrição do direito à prestação convencionada e outro (três anos) para a prescrição do direito a indenização pelo incumprimento.*” (*Idem, ibidem*).

E este mesmo argumento também se trouxe ao direito brasileiro, na interpretação da regra do artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do CC. A propósito, a lição sempre citada de Humberto Theodoro Júnior: “*quando a norma do art. 206, par. 3º, inciso V, fala em prescrição da ‘pretensão de reparação civil’ está cogitando da obrigação que nasce do ato ilícito stricto sensu. Não se aplica, portanto, às hipóteses de violação do contrato, já que as perdas e danos, em tal conjuntura, se apresentam com função secundária. O regime principal é o do contrato, ao qual deve aderir o dever de indenizar como acessório, cabendo-lhe função própria do plano sancionatório. Enquanto não prescrita a pretensão principal (a referente à obrigação contratual) não pode prescrever a respectiva sanção (a obrigação pelas perdas e danos). Daí que enquanto se puder exigir a prestação contratual (porque não prescrita a respectiva pretensão), subsistirá a exigibilidade do acessório (pretensão ao equivalente econômico e seus acessórios legais). É, então, a prescrição geral do art. 205, ou outra especial in concreto, como a quinquenal do art. 205, par. 5º, inciso I, que, em regra, se aplica à pretensão derivada do contrato, seja originária ou subsidiária a pretensão.*” (Comentários ao novo CC. Coord.: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. 3^a ed. Forense. 2005. v. III. t. II. p. 333).

Sintomático que, identicamente no direito italiano, a mesma distinção de prazo, ordinário (art. 2.946) e especial quinquenal (art. 2.947), chamado pela lei bem de *prescrição curta*, se faça, respectivamente, para a prescrição da ação de responsabilidade contratual e extracontratual (cf.: **Massimo Bianca**, *Diritto civile. La responsabilità. Giuffrè. 1994. v. 5. p. 548*: “*il diritto al risarcimento del danno da inadempimento si prescrive nell’ordinario termine decennale, mentre il diritto al risarcimento del danno da illecito civile si prescrive di regola in 5 anni (2947 cc)*”); no mesmo sentido: **Pietro Trimarchi**. *Instituzioni di diritto privato. Giuffrè. 2007. p. 360*: “*l’azione per il risarcimento del danno derivante da um illecito extracontratuale si prescrive, di regola, in cinque anni...Invece, l’azione per il risarcimento del danno da inadempimento si prescrive, di regola, in dieci anni: art. 2946 cod. civ.*”).

De se realçar que esta diferenciação vem sendo recebida no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o que se pode conferir *in*: **STJ, Resp. n. 1.276.311, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 20.09.2011; Resp. n. 1.297.607, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 12.03.2013.**

Enfim, não há prescrição a reconhecer.

Também não colhe a preliminar de ilegitimidade passiva, como se verá, sendo efetivamente devida a restituição dos valores pagos pelos serviços de assessoria técnica-imobiliária (SATI) e comissão de corretagem.

Ainda que se possa dizer tratar-se de prática

comum, não se entende por isso afastada a abusividade com que a ré repassou aos consumidores despesas que são suas. E isto, basicamente, por dois motivos. Um, a falta de devida informação; outro, a imposição de real venda casada.

Inicie-se, porquanto, ao que crê, aí se tem questão mais tranquila, pela verba devida em razão de serviços de assessoria técnica e jurídica supostamente prestada para a aquisição da unidade. É a chamada taxa SATI. Segundo o Demonstrativo dos Serviços Prestados e Comissões Recebidas no Ato, juntado a fls. 36, os consumidores, sem maiores especificações, receberam documento que declara que os serviços de assessoria técnico-imobiliária e de intermediação na venda da unidade foram efetivamente prestados.

No caso nem mesmo especificada sua pertinência, comum impor-se ao consumidor o pagamento pelo serviço de assessoria para aquisição do imóvel, via de regra consistente na análise da documentação do imóvel, do comprador e do vendedor. Evidentemente, despesas que são da fornecedora.

Do mesmo modo, à fornecedora cabe avaliar a aptidão financeira dos interessados. E ainda deles exijam documentação a tanto devida, não lhes pode impor pagamento a empresa que para isto indique, sem escolha e como condição para a consumação do negócio. Pior, tudo sem qualquer demonstração da efetiva prestação destes serviços.

Tudo já não fosse, no caso, a absoluta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ausência de identificação exata dos serviços que seriam prestados mercê da taxa cobrada. Basta verificar o teor da cláusula 6ª do quadro resumo. E o que não se vê suprido pelo conteúdo do recibo de fls. 36.

A um só tempo, portanto, o teor do contrato revela indevida generalidade da descrição dos serviços, e sem preços individualizados para cada um deles, tanto quanto traduz imposição de contratação como condição a que o negócio de venda se consume com a fornecedora alienante (*venda casada*). Não se atende a imperativo de escoreita informação ao consumidor, um de seus direitos básicos (art. 6º, III, do CDC), nem se observa a vedação de venda casada (art. 39, I, do CDC).

Por tudo isto este Tribunal, em inúmeras ocasiões, já afastou a cobrança da taxa SATI. Confira-se, por exemplo:

“COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Sentença de improcedência. Reforma parcial. Cláusula obscura que prevê cobrança da SATI, sem especificar a que serviço útil se refere, com a clareza que o direito de informação do consumidor impõe. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever das rés de restituir, solidariamente, valores pagos a este título, em dobro. Ação procedente. Recurso provido.”
(TJSP, Apelação 0059945-84.2010.8.26.0577, 6ª Câmara, Relator Francisco Loureiro).

Também assim já se decidiu no âmbito desta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Câmara:

“Conquanto ela tenha subscrito o contrato de prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária de fls. 208, não há qualquer prova de que aqueles serviços tenham sido efetivamente prestados ou mesmo que sejam distintos daqueles serviços próprios prestados para a aquisição do imóvel, como a corretagem, por exemplo, configurando um verdadeiro bis in idem. A abusividade está caracterizada, pois patente a “venda casada”, uma vez que a aquisição do imóvel fora condicionada à contratação de serviços, que, pior, sequer foram prestados.” (TJSP, Apelação 0046477-64.2011.8.26.0562, 1ª Câmara, Relator Paulo Eduardo Razuk).

Questão, porém, mais tormentosa, inclusive o que se evidencia pela existência de precedentes em sentido oposto nesta Corte, ora admitindo (v.g. TJSP, Ap. civ. n. 02114281-85.2011.8.26.0100, rel. Des. Vito Guglielmi; Ap. civ. n. 0145152-90.2011.8.26.0100, rel. Des. Paulo Alcides; Ap. civ. n. 0208003-05.2010.8.26.0100, rel. Des. Percival Nogueira; Ap. civ. n. 9212356-17.2005.8.26.0000. rel. Des. Viviani Nicolau; Ap. civ. n. 0106506-74.2012.8.26.01000. rel. Des. Salles Rossi; Ap. civ. n. 0014853-81.2012.8.26.0361, rel. Des. Francisco Loureiro; desta Câmara: Ap. civ. n. 0017024-75.2012.8.26.0566, rel. Des. Paulo Eduardo Razuk), ora negando a regularidade desta prática (TJSP, Ap. civ. n. 0027535-02.2012.8.26.0577, rel. des. Carlos Alberto Garbi; Ap. civ. n. 0001787-47.2011.8.26.0562, rel. Des. José Joaquim dos Santos; Ap. civ. n. 0031001-07.2012.8.26.0576, rel. Des. Luiz Ambra; Ap. civ. n. 00330503-13.2012.8.26.0577, rel. des. Beretta da Silveira; Ap. civ. n.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

0025082-16.2011.8.26.0562, rel. Des. Fortes Barbosa; Ap. civ. n. 0003654-47.2012.8.26.0269, rel. Des. Hélio Faria), é a da comissão da corretagem, cobrada dos consumidores adquirentes.

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 dos adquirentes.

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).

O que importa é a constatação de que “o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em adquirir também um outro produto ou serviço.” (Antônio Herman Benjamin, *CCD comentado pelos autores*, Forense, 10^a, ed., v. I, p. 382). 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.

Acertada, destarte, a deliberação de devolução, e pelo que a fornecedora responde solidariamente, atuando em cadeia com a sua parceira, por isso, insista-se, sem ilegitimidade a reconhecer. Como observa Bruno Miragem, prática como a presente enseja responsabilidade solidária de toda a cadeia de fornecimento (*Op. cit*, p. 188), de resto tal como também neste Tribunal já se decidiu. Além do precedente já acima citado, confira-se:

“Com relação aos valores de comissão de corretagem e assessoria, é de ser reconhecida a legitimidade da ré Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Isto porque, embora tais importâncias não tenham sido incluídas no contrato firmado entre as partes, foram pagas diretamente aos corretores e à empresa Lopes (cf. fls. 50), sendo inequívoca a responsabilidade solidária da ré por tais valores, posto que os agentes (corretores), em nome da corretora, atuam no interesse da incorporadora (ré), a fim de levar o produto final (imóvel) ao público consumidor” (TJSP, Apelação 0208003-05.2010.8.26.0100, 6ª Câmara, Relator Percival Nogueira).

A atribuição dos ônus sucumbenciais se mantém se, afinal, reconhecida a conduta indevida da ré, assim o direito dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autores à repetição, apenas afastando-se a sanção do artigo 42, mas o que não representa sucumbimento a determinar a repartição.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO**
ao recurso, mantidos os ônus sucumbenciais.

CLAUDIO GODOY
relator