



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2014.000061XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante INCORPORADORA PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado MIGUEL (Omitido).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte 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) e RUI CASCALDI.

São Paulo, 30 de setembro de 2014.

PAULO EDUARDO RAZUK
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação: XXXXXX-XX.2013.8.26.0564
Comarca: São Bernardo do Campo
Juízo de origem: 9ª Vara Cível
Juiz prolator: Rodrigo Gorga Campos
Processo: XXXXXX-XX.2013.8.26.0564
Apelante: Incorporadora Pereira Barreto
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (PDG)
Apelado: Miguel (Omitido)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Restituição de valor cobrado a título de comissão de corretagem e taxa SATI – Ilegitimidade passiva *ad causam* não configurada – Na qualidade de promitente vendedora, tem a ré responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelos adquirentes, e que integram o seu “preço”, ainda que não constem do compromisso - **Prescrição incorrente** – Aplicação à espécie do prazo decenal, previsto no art. 205 do CC – No mérito, de rigor a devolução do valor cobrado a título de comissão de corretagem e de assessoria técnico imobiliário – Ausência de demonstração de que os serviços foram efetivamente prestados – Aquisição do imóvel condicionada ao pagamento de tais serviços caracteriza “venda casada” – Abusividade configurada – Valor deve ser devolvido, de forma simples – Sentença reformada neste ponto – Recurso provido em parte.

VOTO Nº 30XXX

A sentença de fls. 114/118, cujo relatório é adotado, julgou procedente ação de repetição de indébito, fundada em compromisso de venda e compra de imóvel.

Apela a ré, arguindo ilegitimidade passiva *ad causam* e prescrição. Sustenta, ainda, a improcedência do pedido, ao argumento de que os serviços foram efetivamente prestados ao autor.

O apelo foi recebido, contrariado e preparado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

É o relatório.

As partes firmaram, em 09 de dezembro de 2009, promessa de venda e compra de imóvel, tendo por objeto a unidade autônoma 3109 da Torre B do empreendimento Condomínio Domo Business, cuja responsabilidade pela construção e incorporação incumbia à ré, ora apelante.

O apelado ajuizou a ação objetivando o ressarcimento em dobro de quantia paga, de maneira indigitada indevida, a título de comissão de corretagem e taxa SATI, por ocasião da celebração de compromisso de compra e venda de imóvel.

A sentença julgou procedente o pedido, condenando a apelante à devolução em dobro daqueles valores, contra o que se volta este recurso.

De início, não prospera a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam*, sob o argumento de que os serviços teriam sido prestados por terceiros.

Na qualidade de promitente vendedora, tem a apelante responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelos adquirentes, e que integram o seu “preço”, ainda que não constem do compromisso.

Consoante entendimento deste Tribunal, “A circunstância, presente tanto em relação ao '*SATI Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária*', quanto no tocante aos '*serviços de análise de crédito*', de haverem sido os pagamentos destinados a pessoas jurídicas diversas, nada diz para com o pedido de repetição. Na medida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

em que quitados na mesma ocasião da compra e no interior do próprio estande de vendas da ré, presumem-se os beneficiários prepostos da apelada, a quem cabe, eventualmente, promover as medidas de regresso em ação própria. (Apel. 0214281-85.20118.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Vito Gugliemi, j. 27.09.12).

Por sua vez, a prescrição não se consumou. Não se trata de pretensão ao ressarcimento do enriquecimento sem causa, como quer a apelante.

Incide na hipótese a regra geral prevista no artigo 205 do Código Civil, dispondo que a prescrição se consuma com o **decorso de dez anos**, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

No sentido:

RESTITUIÇÃO DE VALORES - Compra e venda de imóvel - Comissão de corretagem - **Prescrição-Inocorrência- Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa - Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica** - Possibilidade de a taxa de corretagem ser carreada ao comprador, desde que a ele seja dada ciência- Praxe do mercado imobiliário - Custos da intermediação que seriam repassados de qualquer forma - Prescrição afastada- Improcedência mantida- Recurso parcialmente provido. (TJSP, Apel. 0027314-64.2012.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Moreira Viegas, j. 03/07/2013, g.n.)

No mais, em relação à taxa de corretagem, ao que consta, o apelado dirigiu-se *sponte propria* ao *stand* de vendas organizado pela apelante e ali celebraram o negócio em testilha.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

A corretagem, como cediço, é um negócio acessório, bilateral, aleatório e consensual que se aperfeiçoa com a concretização efetiva daquilo que é visado pelo comprador.

Define-se como um contrato de mediação, em que o corretor se obriga a obter um ou mais negócios para outrem, sem mandato ou relação de dependência, de acordo com o que é visado obter, seguindo instruções, realizando a intermediação e a aproximação das partes interessadas.

Segundo a lei, o corretor possui o dever de informar o cliente sobre o andamento dos negócios que esteja a promover ou intermediar, esclarecendo e aconselhando sobre os riscos.

Possui, pois, a obrigação também de informar sobre alterações e até mesmo sobre o que seja relevante evitar, sob pena de responder por perdas e danos, nos termos do artigo 723 do Código Civil.

Na espécie, tal não restou caracterizado, pois o apelado se dirigiu a estande já montado para a venda de imóvel “na planta”, não se configurando o trabalho típico da corretagem, de “aproximação”.

Nesse caso, os corretores eventualmente presentes no local atuaram como verdadeiros prepostos do incorporador o que leva a inferir que eventual comissão que venha a compor a remuneração dos mesmos deva ser paga por ela, não pelos adquirentes.

De rigor, portanto, a devolução dos valores pagos a título de comissão de assessoria de corretagem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O valor efetuado pelo apelado a título de serviços de assessoria técnico-imobiliário (SATI) também deve lhe ser restituído.

Não há qualquer prova de que aqueles serviços tenham sido efetivamente prestados.

A abusividade está caracterizada, pois patente a “venda casada”, uma vez que a aquisição do imóvel fora condicionada à contratação de serviços os quais, pior, nem foram prestados.

No sentido:

RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. (...) Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de "cartório", com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. (...) (TJSP, Apel. 0014883-50.2012.8.26.0577, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Milton Carvalho, j. 08/11/2012)

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO. Autores que adquiriram imóveis junto à imobiliária Abyara, desembolsando valores relativos à taxa SATI (Serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária), reputados indevidos, vez que não prestados os serviços, o que justificaria a repetição de indébito. (...) 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 serviços referentes à taxa SATI, daqueles englobados pela comissão de corretagem. Inteligência do art. 6º, II e III, CDC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

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. Devolução que se dará de forma simples, ante a ausência de comprovação de má-fé da ré, nos termos dos arts. 42, parágrafo único, CDC e Súmula 159, STF. (...) (TJSP, Apel 0003357-34.2012.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. James Siano, j. 07/11/2012)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C.C. DANOS MORAIS. I Prescrição. Afastamento. Pagamento, cuja restituição se postula, efetuado em 2007. Propositura da ação em 2011. Decurso do prazo de 05 (cinco) anos não operado. Incidência do disposto no art. 206, par. 5º, inc. I, do Código Civil. II Ilegitimidade passiva da ré. Não acolhimento. Participação da Pereira Barreto na negociação do imóvel alienado aos autores. Presunção, ante a ausência de dados concretos em sentido oposto, de que houve proveito dos valores (corretagem e SATI) pela demandada. III Exigibilidade da corretagem e das taxas a título de "serviços de assessoria técnico-imobiliária" (SATI), calculadas sobre o preço do imóvel. Ausência de contratação destes encargos. Cobrança indevida. Precedente da Câmara. IV Devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados. Afastamento da penalidade. Não verificação, de pronto, da má-fé na realização da cobrança. SENTENÇA EM PARTE REFORMADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP, Apel. 0032919-19.2011.8.26.0564, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 02/10/2012).

A restituição de tal valor deve dar-se de forma simples, não em dobro, diante da ausência de comprovação de má-fé da apelada na cobrança.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Observe-se:

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel aos promissários após o prazo estendido. Impossibilidade de incidência de juros moratórios antes da entrega das chaves. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período do atraso da obra, mas contado do término do prazo de carência e até a efetiva entrega das chaves. Percentual do valor locativo que se amolda à orientação da Câmara. Danos morais, na espécie, ocorridos. Indenização devida, embora não no montante pretendido. **Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução a se fazer de modo simples.** Sentença parcialmente revista. Recurso dos autores provido em parte e desprovido o da ré. (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, AP nº 0021243-90.2012.8.26.0224, Rel. Claudio Godoy, j. 08.04.14)

RESPONSABILIDADE CIVIL. Indenização por Dano Moral. COMPRA E VENDA. Atraso configurado de vinte meses na entrega da obra, após período de tolerância de cento e oitenta dias. Não comprovação de que o volume de chuvas impediu a entrega no prazo, afasta alegação de força maior. A falta de mão-de-obra especializada faz parte do risco do negócio (Teoria do Risco profissional). Lucros cessantes devidos: eis que da mera indisponibilidade do bem deflui a perda dos frutos que o imóvel geraria, seja como residência ou para fins locatícios, sendo devido o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pleito reparatório em face de quem deu causa ao descumprimento na entrega do imóvel. Precedentes do STJ. **Devolução de valores cobrados a título de corretagem e SATI (Serviço de Assessoria Técnico- Imobiliária) devidos, eis que a empresa que intermediou a venda agiu como preposta, não havendo autêntica corretagem, sequer informada em contrato.** Sentença Mantida. Apelo Improvido. (TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, AP nº 0173052-14.2012.8.26.0100, Rel. Ramon Mateo Júnior, j. 09.04.14)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Imóvel para entrega futura. Pagamento de quantias consideradas indevidas. Ação de repetição de indébito proposta pela compradora. Sentença de improcedência. Apelo da autora. **Negociação de imóvel na planta. Ajuste prévio entre vendedora e corretora para esta atuar segundo interesses daquela, levando o imóvel a conhecimento do consumidor. Imposição do pagamento da comissão de corretagem ao adquirente. Típica hipótese de "venda casada". Abusividade. Inteligência do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Cobrança abusiva de serviço de assessoria técnico-imobiliária. Precedentes. Má-fé autorizadora do acolhimento do pedido de devolução em dobro não verificada.** Ação procedente em parte. Apelação parcialmente provida. (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, AP nº 0010432-48.2013.8.26.0576, Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 13.03.14).

Posto isso, dou provimento em parte ao

recurso.

PAULO EDUARDO RAZUK
Relator