



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

Registro: 2014.0000XXXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e PDG - REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, são apelados ROOSEVELT (OMITIDO) e outra.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), EGIDIO GIACOIA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 17 de dezembro de 2014.

Marcia Dalla Déa Barone
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

VOTO Nº XXXX

Apelante: Gold Alaska Empreendimentos Imobiliários S.A. e outro
Apelado: Roosevelt (Omitido) e outra

Comarca: Campinas

Juiz: Renato Siqueira de Pretto

Ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de repetição de indébito – Compromisso de compra e venda de imóvel em construção – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Contrato de adesão – Preliminar de ilegitimidade passiva – Rejeição – Responsabilidade solidária das rés perante o consumidor pelos serviços prestados pela empresa encarregada por comercializar suas unidades autônomas (artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor) – Prescrição – Inocorrência – Aplica-se o prazo geral de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil – Preliminares rejeitadas – Devolução da taxa SATI – Verba cobrada de forma abusiva – Venda casada – Devolução na forma simples – Retenção de valores em caso de rescisão contratual – Valores retidos além do montante previsto no contrato – Devolução que deve ser realizada de uma só vez (Súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo) – Sentença mantida – Recurso não provido.

Nega-se provimento ao recurso.

Vistos,

Ao relatório de fls. 221/222, acrescento ter a r. sentença julgado procedente o pedido para o fim de (a) condenar as requeridas à devolução da diferença do valor retido a título de desfazimento do negócio, no importe de R\$ 1.064,99, acrescida de correção monetária a contar da devolução antes incompleta, e de juros de mora de 1% ao mês desde a citação; (b) condenar as rés a pagar aos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

autores a quantia despendida a título de comissão de corretagem no montante de R\$ 6.329,60, acrescida de correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Diante da sucumbência, carreou às vencidas o pagamento das respectivas verbas.

As rés interpuseram recurso de apelo (fls. 228/257), pugnando pela reforma da r. sentença para que o feito seja julgado improcedente, com a inversão dos respectivos ônus. Preliminarmente, afirmam serem partes ilegítimas para integrar o polo passivo da demanda em relação ao pedido de devolução da quantia paga a título de comissão de corretagem, na medida em que não cobraram e nem receberam referida quantia, que fora paga à terceira empresa. Alegam que a pretensão dos autores quanto à repetição da quantia paga a título de comissão de corretagem restou prescrita, pois referido valor foi pago em 2009, e tratando-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, o prazo prescricional para o ajuizamento da ação esgotou-se em 2012, com fulcro no artigo 206, § 3º, inciso IV do Código de Processo Civil. Aduz que a relação jurídica firmada entre as partes é regida pelo Código Civil, devendo ser afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Alega que a sentença de primeiro grau contrariou cláusula contratual expressa que previa, em caso de rescisão do contrato, a retenção da quantia proporcional a 40% dos valores pagos. Argumenta que a comissão de corretagem foi paga, de forma lícita e em observância às normas do Código Civil, à empresa responsável pela prestação de serviços de assessoria imobiliária.

O recurso foi recebido no duplo efeito (fls. 261).

Contrarrazões às fls. 263/269.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores narram ter celebrado com as rés, em 6.7.2009, “Instrumento Particular de Promessa de Compra e venda de unidade autônoma” de empreendimento denominado “Central View Residence”, situado à Avenida Doutor Pedro de Toledo, lote 1, Campinas, com previsão de entrega em novembro de 2011. Por circunstâncias pessoais, os autores, que vinham pagando normalmente as prestações contratadas, solicitaram a rescisão do referido contrato e, assim, a devolução do montante pago nos termos da cláusula “sexta” da avença. Alegam que, não obstante estar expressamente prevista a retenção da quantia correspondente a 22% dos valores pagos em hipótese de rescisão, as rés retiveram o valor de 40%, em evidente descumprimento do acordado.

Neste contexto, pretendem os autores a restituição em dobro dos valores indevidamente retidos em razão da rescisão contratual, bem como das importâncias pagas a título de SATI, que afirmam serem indevidos.

Os réus, por sua vez, arguem ilegitimidade passiva relativamente ao pedido de devolução da taxa SATI; ocorrência de prescrição da pretensão de cobrança de tais valores, bem como expressa previsão de retenção da importância de 40% dos valores já pagos em caso de rescisão do contrato.

Inicialmente, inequívoca a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, tendo em vista que a relação jurídica *sub judice* enquadra-se como relação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

consumo, nos termos dos artigos 1º e 2º daquele Diploma legal.

Os apelados firmaram o instrumento contratual de promessa de compra e venda de unidade autônoma na condição de destinatários finais do bem, já que se trata de imóvel residencial, sem o ânimo de revenda para a obtenção de lucros.

Neste sentido, os autores, na condição de compromissários compradores de bem imóvel, são partes vulneráveis na relação contratual estabelecida com as rés, as quais, por outro lado, são grandes empreendedoras da área imobiliária, que atuam objetivando lucro, sendo assim, fornecedoras sujeitas às normas consumeristas.

Inegável, ademais, que o contrato celebrado é de adesão, uma vez que a maioria de suas cláusulas foi estipulada pela fornecedora.

Preliminarmente, cumpre afastar a alegação de ilegitimidade passiva das rés.

Ainda que os autores tenham efetuado o pagamento relativo aos serviços de assessoria à terceira empresa (Avance Negócios Imobiliários – fls. 57/59), é inegável a legitimidade de todas as empresas integrantes da cadeia de consumo para responder, perante o consumidor, por eventual ilicitude na cobrança de tais valores.

Conforme disposto no artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor: “*tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo*”.

Ao discorrer sobre a responsabilidade solidária em face dos danos infligidos aos consumidores, José Geraldo Brito Filomeno (*Código de Defesa do Consumidor: comentado pelos*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

autores do anteprojeto. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2011, vol. I, pág. 176.) assinala que:

“(...) Trata-se de um aspecto dos mais relevantes em termos de responsabilidade civil dos que causarem danos a consumidores ou terceiros não envolvidos em dada relação de consumo. Como a responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço, ao consumidor é conferido o direito de intentar as medidas contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que propiciou a colocação do mesmo produto no mercado, ou então a prestação do serviço.”.

Dessa forma, não há dúvidas de que as rés se responsabilizam solidariamente perante o consumidor pelos serviços prestados pela empresa encarregada por comercializar suas unidades autônomas, afastando-se a ilegitimidade passiva arguida.

Não é outro o entendimento desta E. 3ª

Câmara de Justiça:

1006238-89.2013.8.26.0704 Apelação / Promessa de Compra e Venda
Relator(a): Donegá Morandini
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 07/11/2014
Data de registro: 07/11/2014
Ementa: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. 1.- Ilegitimidade passiva das rés para a ação e para a devolução das verbas de assessoria. Não acolhimento. MINULO e SÂNDALO que figuraram na avença estabelecida entre as partes. Eventual limitação obrigacional em relação à SÂNDALO que não toca aos adquirentes. Matéria reservada às empreendedoras. Incidência do disposto no art. 7º, par. único, do CDC. ROSSI, por sua vez, que emprestou seu nome à transação. Circunstância suficiente à manutenção da requerida no pólo passivo da ação, porquanto participante ativamente do empreendimento. Precedente: Apelação Cível nº 4006444-90.2013.8.26.0562, de minha Relatoria. Legitimidade das rés, finalmente, no que toca à restituição das verbas de assessoria. Exigência dos valores resultante da avença estabelecida entre as partes. Resultado da ação que alcança as rés. Precedente: Apelação Cível nº 1010142-52.2014.8.26.0100, de minha Relatoria. Cobrança indevida dos encargos. Devolução integral do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

montante solvido a este título, afastada a alegada ocorrência da prescrição. Incidência do prazo constante do art. 205 do Código Civil. (...)

0014906-46.2013.8.26.0161 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): João Pazine Neto

Comarca: Diadema

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/08/2014

Data de registro: 14/08/2014

Ementa: Obrigação de não fazer c/c repetição de indébito c/c indenização de perdas e danos. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma. Comissão de corretagem. Prescrição que é aquela enunciada no artigo 205 do Código Civil. Devolução determinada em razão do preço cobrado do comprador não integrar o valor de venda do imóvel. Legitimidade de parte passiva que é decorrência do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Sentença de procedência em parte mantida. Recurso não provido.

Não se operou, no caso, a prescrição do direito dos postulantes em ser restituído dos valores pagos a título de SATI, uma vez que não se trata de pretensão ao ressarcimento do enriquecimento sem causa, mas sim pretensão de restituição de valores indevidamente cobrados por força de cláusula abusiva.

Nestes termos, diante da inexistência de previsão legítima expressa específica, deve incidir a regra geral do lapso de dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Tendo o pagamento sido realizado em 6.7.2009, conforme recibo de fls. 57/59, a prescrição não se consumou na data do ajuizamento da ação que se deu dezembro de 2013. Neste sentido, colaciona-se o entendimento majoritário desta E. 3ª Câmara de Direito Privado:

0208957-17.2011.8.26.0100 Embargos

Infringentes / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Carlos Alberto de Salles

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/09/2014

Data de registro: 17/09/2014

Outros números: 208957172011826010050000

Ementa: EMBARGOS INFRINGENTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. Acórdão que, por maioria, reformou sentença, julgando procedente o pedido de restituição dos valores pagos pelo autor a título de comissão de corretagem. Manutenção. 1. Prescrição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

Não ocorrência. Prazo prescricional do artigo 205 do Código Civil. Pretensão que não configura pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (art. 206, §3º, inciso IV, CC), ou à reparação civil (art. 206, §3º, inciso V, CC). Precedentes. 2. Legitimidade passiva. Configuração. (...)

0197304-81.2012.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda
Relator(a): Alexandre Marcondes
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 18/11/2014
Data de registro: 18/11/2014
Ementa: (...) Obra não concluída no prazo contratual Rescisão contratual por culpa da vendedora Restituição da comissão de corretagem Pretensão não atingida pela prescrição Prazo prescricional de 10 anos (art. 205 do CC). Restituição integral das quantias pagas - Correção monetária a partir dos desembolsos Juros de mora a partir da citação (art. 405 do CC e art. 219 caput do CPC) Pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor do imóvel Prefixação de perdas e danos Direito do comprador (art. 475 do CC) Lucros cessantes Indenização indevida, sob pena de bis in idem - Dano moral Atraso na entrega do imóvel que caracteriza o dano moral Indenização arbitrada em R\$ 15.000,00 Valor em consonância com a norma do art. 944 do CC e com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade Correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora a partir da citação RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1042262-51.2014.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda
Relator(a): Viviani Nicolau
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 27/11/2014
Data de registro: 28/11/2014
Ementa: (...) 2 Prescrição. A discussão de restituição dos valores indevidamente pagos se funda em violação de dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável, diante da ausência de regra específica, o prazo geral de 10 anos, previsto no artigo 205 do Código Civil. (...).

Quanto à devolução dos valores pagos pelos serviços de intermediação de venda de unidade (taxa SATI), tem-se que a r. sentença acertadamente julgou procedente este pedido.

O contrato de compra e venda não dispõe de forma expressa sobre a contratação dos serviços de assessoria, assim como o valor a ser cobrado por eles, ferindo o dever de informação protegido pela legislação consumerista (artigo 6º, II, do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

Defesa do Consumidor). Referidos serviços, por outro lado, seriam de interesse da vendedora do imóvel e não dos adquirentes, já que aquela pretendia se certificar das condições financeiras do adquirente, da elaboração do contrato de forma que seus direitos fossem preservados e ainda da viabilidade ou não da contratação.

Ademais, não houve qualquer demonstração de que a contratação fosse facultativa. Ao contrário, extrai-se que houve indução no pagamento de tal verba, o que se enquadra na prática abusiva presente no artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, sendo a restituição dos valores de rigor.

Cumprе ressaltar que, em princípio, não há irregularidade na contratação da responsabilidade pelo pagamento da taxa de corretagem ao adquirente do imóvel, já que na hipótese de omissão contratual referidos ônus recaem sobre o alienante do imóvel que, em regra, contrata os serviços de prospecção e aproximação das partes para a venda do bem. Na hipótese dos autos, contudo, a disposição que impõe ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento da verba se mostra abusiva e sua validade não pode ser aceita por contrariar o disposto no Código de Defesa do Consumidor.

Cuidava-se de um imóvel em construção, tendo os autores comparecido ao “stand” de vendas para a aquisição do bem. No local encontravam-se representantes das empresas vendedora e que prestava serviços de corretagem, previamente ajustados. Os autores manifestaram interesse na contratação e foi elaborado o contrato, assinado e emitidos os cheques para pagamento das verbas cobradas na oportunidade. Evidente que se pretendessem os autores a contratação em sentido diverso não haveria concordância, caracterizando a repudiada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

“venda casada”, o que não se admite. A contratação se encontrava condicionada ao pagamento do preço declarado na oportunidade, que já incluía o pagamento da comissão de corretagem, e qualquer insurgência dos pretensos adquirentes acarretaria a não contratação.

Conforme adrede referido, em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão e corretagem é do vendedor do imóvel e só por exceção pode a verba ser atribuída ao adquirente. Contudo, os autores não adquiriram um imóvel já acabado e tampouco compareceram ao local levados por um corretor que lhes prestava serviços. Ao contrário, compareceram espontaneamente ao local de vendas, e adquiriram imóvel que seria posteriormente construído, não sendo possível atribuir aos consumidores a responsabilidade pelo pagamento de referida remuneração.

Neste sentido julgados desta Corte de
Justiça:

4004594-32.2013.8.26.0196 Apelação / Promessa de Compra e Venda
Relator(a): Egidio Giacoia
Comarca: Franca
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 21/10/2014
Data de registro: 22/10/2014
Ementa: APELAÇÃO - Compra e venda de imóvel - Ação de repetição de indébito - Improcedência - Taxas de corretagem, assessoria e administração - Inexistência de prova da efetiva prestação dos serviços - Venda Casada - Cobrança indevida - Precedentes deste E. Tribunal ? Devolução em dobro - Não cabimento - Ação Parcialmente Procedente. Recurso parcialmente provido.

4002778-22.2013.8.26.0032 Apelação / Promessa de Compra e Venda
Relator(a): Carlos Alberto de Salles
Comarca: Araçatuba
Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 14/11/2014
Data de registro: 14/11/2014
Ementa: RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. BENEFÍCIO EXCLUSIVO DA VENDEDORA. SATI. VENDA CASADA. DEVOLUÇÃO SIMPLES. Insurgência contra sentença de improcedência. Sentença reformada. Comissão de corretagem que deve ser paga pelo alienante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

quando o adquirente se dirige a estande de vendas do empreendimento, e é apresentado somente a opções que beneficiam exclusivamente a vendedora. Devolução simples, ante a ausência de comprovação de má-fé. Cobrança de taxa de assessoria técnico-imobiliária que configura venda casada (art. 39, I, CDC), comportando restituição simples. Recurso provido.

0008289-20.2012.8.26.0577 Apelação
Relator(a): Araldo Telles
Comarca: São José dos Campos
Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 06/08/2013
Data de registro: 09/08/2013
Outros números: 82892020128260577
Ementa: Legitimidade de parte. Demanda envolvendo relação de consumo. Responsabilidade solidária entre integrantes da cadeia de fornecimento. Incidência da "teoria da aparência". Legitimidade passiva da construtora verificada. Compra e Venda de Imóvel. Cobrança simultânea de serviço de assessoria técnica e imobiliária e de comissão de corretagem. Taxa SATI. Além de inexistir previsão contratual, não há prova de que os serviços tenham sido efetivamente prestados, de modo que o pagamento é indevido e deve ser repetido de forma simples. Comissão de corretagem. Ausência de previsão contratual. Demonstrativo, ademais, que afirma que os valores foram deduzidos do valor total do imóvel. Ausência de demonstração do cômputo que determina a devolução de forma simples. Recurso parcialmente provido – grifou-se.

Anota-se que não se discute ser ou não devida a verba em questão, já que houve de fato prestação de serviços de corretagem, e o contrato foi efetivamente firmado, mas sim quem seria a parte responsável pelo pagamento da verba, inexistindo, portanto, desatenção ao disposto nos Artigos 722 e seguintes do Código Civil. Afasta-se a responsabilidade do consumidor pelo pagamento da verba e não o direito ao recebimento da comissão propriamente dito, matéria que, contudo, deverá ser apreciada em sede própria e autônoma.

No que tange o pedido de restituição da diferença faltante referente ao distrato contratual firmado entre as partes, a sentença também não comporta reforma.

Conforme se denota do instrumento de compromisso de compra e venda *sub judice*, a cláusula 6.4 estabelece



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 4030784-84.2013.8.26.0114

que, em caso de rescisão contratual, em que tenha sido paga a quantia de até 30% das prestações pelos compradores, o valor a ser restituído pela vendedora seria de 22% (fls. 39).

Contudo, conforme narrado pelos apelados, as rés apenas efetuaram a devolução da quantia de R\$ 3.783,57, faltando, ainda, a restituição da diferença de R\$ 1.064,99.

Neste aspecto, tem-se que, a teor da Súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo: “*A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*”. Portanto, ainda que as rés pretendessem efetuar a devolução da quantia faltante posteriormente, como alegam na contestação, esta forma não é admitida segundo jurisprudência consolidada deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo, devendo as rés serem compelidas à restituição da quantia faltante, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de mora nos termos em que estabelecidos pela r. sentença.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso, mantidos os termos da r. sentença apelada.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora