



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.2013.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante ALKMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (TRISUL/TRICURY/INCOSUL), são apelados KATIA (Omitido) e outro.

ACORDAM, em 5ª 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 ERICKSON GAVAZZA MARQUES (Presidente) e EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 3 de dezembro de 2014.

Moreira Viegas
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação nº: XXXXXX-XX.2013.8.26.0320
Comarca: Limeira
Apelantes: ALKMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA. (TRISUL/TRICURY/INCOSUL)
Apelado: ANDRÉ (Omitido) e outra

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Obrigação de fazer - Repetição de indébito - Cobrança de taxas envolvendo corretagem e serviços de assessoria - Ilegitimidade de parte passiva não caracterizada - Aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do CDC - 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 - Inexistência de contrato que especifique os serviços de assessoria, não demonstrados - Caracterização de venda casada - Abusividade - Devolução determinada - Correção do saldo devedor pelo INCC, na forma estabelecida em contrato - Ademais, incorreta a determinação do desconto da correção do saldo devedor já realizada pelo agente financeiro - Hipótese em que os autores não devem ser demasiadamente onerados pela dupla correção monetária do valor mutuado - Sentença mantida - Recurso não provido.

VOTO Nº 11XXX

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 459/464, declarada às fls. 475, que julgou parcialmente procedente ação proposta por André (Omitido) e outra em face de Trisul S/A e Alkmar Empreendimentos Imobiliários Ltda., para declarar em parte a inexigibilidade dos valores indicados na letra “d” do pedido, devendo deles ser abatida correção monetária prestada pelos autores à instituição financeira mutuante, assim como o valor já pago extrajudicialmente, procedendo-se à apuração em liquidação de sentença; bem como, para condenar as rés à restituição simples dos valores cobrados a título de comissão de corretagem e assessoria técnica, devidamente corrigidos

desde a data do desembolso, aplicando-se juros de mora desde a citação; ainda, julgou-se extinta, sem julgamento de mérito, a reconvenção oferecida pela corré Alkmar. Reconhecida a sucumbência recíproca, foram rateadas as custas processuais entre as partes, arcando cada qual com a honorária de seus respectivos advogados.

Alega a ré Alkmar, preliminarmente, prescrição dos valores pagos a título de corretagem e assessoria imobiliária, bem como ilegitimidade de parte, uma vez que não pode ser condenada a devolver valores que não recebeu. Sustenta a impossibilidade de falar-se em venda casada, tendo em vista que os serviços de intermediação imobiliária não foram atrelados ao contrato de venda e compra, pois foram firmados com pessoas jurídicas diversas. Outrossim, ressalta a legalidade da cobrança do saldo residual, aduzindo que os autores são litigantes de má-fé.

Recurso preparado, recebido em ambos os efeitos.

Contrarrazões às fls. 513/537.

É o relatório.

Trata-se de ação proposta por André (Omitido) e outra em face de Trisul S/A e Alkmar Empreendimentos Imobiliários Ltda., em que alegam os autores terem firmado compromisso de venda e compra que tem por objeto o imóvel descrito na inicial, inclusive mediante financiamento bancário contraído junto à Caixa Econômica Federal. Salientam que não obstante o repasse do valor financiado, teriam sido cobradas quantias pertinentes à correção do saldo devedor pelo INCC, condicionando tal pagamento à entrega das chaves, as quais foram pleiteadas em sede de liminar. Entendendo abusiva a cobrança, pugnaram



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela declaração de quitação total do preço ante o que já foi pago, requerendo a repetição em dobro, bem como dos valores pagos a título de serviço de assessoria técnica e comissão de corretagem, dano moral e incidência de multa contratual.

De início, deve ser rejeitada a preliminar de ilegitimidade de parte passiva, não havendo que se falar em ausência de responsabilidade da ré pela devolução dos valores pagos a título de serviços de assessoria e corretagem, já que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

Sobre o tema, leciona Rizzato Nunes que: *“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.”* (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).

Assim, não importa se os valores foram recebidos diretamente pela ré ou por empresa coligada, já que a ré responde pelos eventuais vícios na prestação dos serviços.

Também não assiste razão à apelante no que se refere à prescrição. Inobstante a retenção da taxa de corretagem/ assessoria possa acarretar o enriquecimento sem causa, o que

se verifica no caso **é que se pleiteia a devolução de valores indevidamente pagos.** **As situações, aliás, são tratadas em capítulos distintos pelo Código Civil, que nos artigos 876 a 883 dispõe sobre o pagamento indevido e nos artigos 884 a 886 rege o enriquecimento sem causa.**

Ante essa clara distinção, não se pode falar, aqui, em aplicação do prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (CC, art. 206, §3º, IV). Isto porque, no campo da prescrição, em que é nítida a restrição de direitos ou seu aniquilamento, a interpretação não pode se dar por analogia. Ou há regra especial de prescrição para cada tipo de ação elencada no artigo 206 do Código Civil, ou se aplica a regra geral contida no artigo 205.

Logo, **em não havendo disposição específica para a pretensão de devolução de valores indevidamente pagos, deve ser aplicado o prazo geral de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do CC.**

Nesta senda as seguintes decisões deste Tribunal:

“(…) Apelação. Restituição de valores. Prescrição. Inocorrência. Inaplicabilidade da prescrição trienal. Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, diante de ausência de regra específica. Prescrição afastada. Viabilidade de apreciação do mérito em instância recursal, nos termos do art. 515. Reconhecido o direito da apelante à devolução do montante pago. Descabida, contudo, a restituição integral dos valores pagos. Apelante que deixou de pagar as parcelas do preço dois anos após a assinatura do contrato, quando ainda não configurada a mora da co-apelada. Associação dos Moradores da Caneleira III. Inadimplência da compradora que possivelmente contribuiu com o atraso nas obras. Devolução

deve ser feita de imediato e em parcela única (Súmula nº 2 do TJSP). Recurso, nesta parte, provido. (...)” (Ap. 9145317-32.2007.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. José Joaquim dos Santos, julgada em 31/01/12) (sem destaques no original).

‘Prescrição. Inocorrência. Legislador entendeu ser necessário dar tratamento jurídico diferenciado entre o enriquecimento sem causa e o pagamento indevido, de modo que aludidos institutos jurídicos não devem se confundir. Inexistência de norma específica sobre o pertinente lapso prescricional para o caso. Incidência da regra genérica disposta no artigo 205 do Código Civil. Preliminar rejeitada. Nulidade da sentença. Inexistência de violação ao dispositivo legal invocado no apelo em sede de preliminar (art. 459, parágrafo único, do CPC). Preliminar rejeitada. Regra da correção monetária estipulada na cláusula 2.4.3 seria modificada caso a ré obtivesse financiamento para custear a obra junto à instituição financeira. Ré que deveria aplicar o índice da TR correção monetária nas parcelas devidas até dezembro de 2007 (data do término do financiamento entre a ré e a instituição financeira) e a partir de janeiro de 2008 até a data da entrega das chaves, em maio de 2008, o índice do INCC, sendo que após esta data (maio de 2008) deveria incidir o índice do IGPM e os juros de 12% ao ano. Cobrança de juros remuneratórios no período anterior à entrega do imóvel não pode prevalecer. Devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente. Incabível. Má fé não caracterizada. Autora que com a devolução dos valores pagos em excesso estará sendo indenizada pelos prejuízos materiais sofridos. A sucumbência da ré fica mantida. Autora sucumbiu de parte mínima de seu pedido. Recursos providos parcialmente para condenar a ré a restituir os valores pagos em excesso da seguinte forma: a) aplicação do índice da TR, como correção monetária nas parcelas devidas até dezembro de 2007; b) aplicação do índice do INCC, de janeiro de 2008 até a data da entrega das chaves, em maio de 2008; c) aplicação do índice do IGPM e de juros de 12% ao ano, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

partir de maio de 2008, com a incidência de juros de 1% a partir da citação e correção monetária desde o desembolso. Os valores serão apurados em liquidação de sentença.” (Ap. 0028127-66.2010.8.26.0011, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, julgado em 20/02/13).

Assim, verifica-se que, tendo os pagamentos sido feitos no ano de 2010 (fls. 76/78), não transcorreu o lapso prescricional decenal.

Passa-se, portanto, à análise do mérito do recurso.

É cediço que, em regra, os vendedores devem suportar o pagamento da comissão pela intermediação da compra e venda de um imóvel, conhecida por taxa de corretagem. Entretanto, nada impede que o comprador assumira o respectivo pagamento.

Aliás, esta é a praxe corrente no mercado, nada tendo de ilegal, desde que dada ciência ao adquirente.

Ocorre que, no caso dos autos, não se vislumbra a existência de cláusula contratual imputando ao comprador o pagamento da corretagem, razão pela qual a devolução da quantia paga a tal título é medida impositiva.

Nesse sentido, precedentes desta E. Corte:

“AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. TAXAS DE INTERMEDIAÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. REVELIA. IRREGULARIDADE SANÁVEL. PAGAMENTO INDEVIDO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO

SIMPLES. DANO MORAL. MERO ABORRECIMENTO. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. Prescrição. Inocorrência. Prazo aplicável: 10 anos (art. 205, CC). Ilegitimidade passiva. Responsabilidade objetiva das rés na qualidade de fornecedoras (art. 12, CDC) que torna irrelevante o fato de o serviço ter sido prestado por terceiros. Pagamento indevido. Ausência de informação adequada torna inviável a cobrança dessas verbas (art. 6º, III, CDC). Revelia. Ausência de contrato social no momento da apresentação da defesa é regularidade sanável. Repetição de indébito. Inviável a condenação à restituição em dobro se não há demonstração cabal da má-fé da ré (art. 42, parágrafo único, CDC). Dano moral. A cobrança indevida representa mero aborrecimento, sem repercutir negativamente na moral dos autores. Recursos desprovidos. (AC 4000051-77.2013.8.26.0004, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles, j. em 02.09.2014).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Incorporação imobiliária - Legitimidade passiva da ré verificada - **Comissão de corretagem - Devolução do valor cobrado a tal título de rigor - Negociação de imóvel na planta, restando descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação** - Corretores que atuaram como verdadeiros prepostos da ré - Aquisição do imóvel condicionada à contratação deste serviço que caracteriza "venda casada" - Abusividade configurada - Devolução dos valores de forma simples, não em dobro - Ausência de comprovação de má-fé da ré na cobrança - Ação procedente em parte - Mantida a condenação da ré nas verbas da sucumbência - Recurso provido em parte.” (AC 4002890-08.2013.8.26.0576, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Eduardo Razuk, j. em 02.09.2014).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1.- Matéria preliminar. Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Participação da ré na avença que

estabeleceu a cobrança das verbas ora questionadas. Julgamento da demanda que alcança a requerida. Precedentes. 2.- **Cobrança da verba de corretagem. Inadmissibilidade. Profissionais, na espécie, que se ocuparam da intermediação do negócio em benefício exclusivo da empreendedora. Não identificação, ainda, da natureza pessoal exigível para o estabelecimento do contrato de corretagem. Autores, na hipótese, que desconheciam as condições técnicas dos profissionais responsáveis pelos esclarecimentos prestados. Pagamento da verba, portanto, de atribuição da compromissária-vendedora. Adequada restituição dos valores.** Prescrição inócurre. Incidência do prazo de 05 (cinco) anos constante do art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil. 3.- Atraso na obtenção do habite-se. Circunstância que importou no atraso à entrega do imóvel adquirido pelos autores. Mora configurada. Hipótese em que admissível a substituição do INCC pelo IGP-M. Índice menos oneroso ao consumidor. Precedentes. SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. APELO IMPROVIDO.” (AC 4021971-29.2013.8.26.0224, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Donegá Morandini, j. em 02.09.2014, grifo nosso).

No tocante aos serviços de assessoria, certo que estes se diferenciam dos serviços de corretagem. Note-se que não foi especificado quais seriam os referidos serviços, cuja prestação tampouco foi comprovada pela ré.

Nesta senda, patente que a cobrança da taxa de assessoria imobiliária violou os artigos 30 e 31, bem como 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, **haja vista que configura “venda casada”**, devendo haver o ressarcimento de tal verba.

A esse respeito:

“Repetição de indébito. Improcedência. Cobrança

de serviços de assessoria técnico-imobiliária. Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado. Cobrança indevida. Arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Restituição devida. Devolução do valor em dobro. Não cabimento. Ação que deve ser julgada parcialmente procedente. Recurso provido em parte.” (TJSP, Apelação nº 9171332-43.2004.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Thiago de Siqueira, j. 31/08/2011).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em construção - Descumprimento do prazo contratual de entrega - Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais proposta pelos compradores - Sentença de improcedência - Apelação dos autores - Quitação restrita ao ato de entrega do imóvel pela construtora - Revisão admissível - Disposição manifestamente desfavorável aos consumidores - Atraso injustificado na entrega - Dano material decorrente da impossibilidade de fruição do bem – Indenização exigível - Comissão de corretagem - Intermediação concretizada - Ausência de vício de consentimento ou abusividade - Cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária abusiva-Precedentes - Pedido de restituição de taxas de coordenação e de análise de crédito prescrito - Inteligência do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil Inaplicabilidade do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor à espécie - Danos morais não configurados.” (AC 0019926-66.2011.8.26.0006, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 07.03.2013).

No tocante ao pagamento da atualização monetária do saldo devedor mediante a utilização do INCC, é certo que a questão foi bem dirimida na r. sentença apelada, uma vez que os autores tiveram ciência inequívoca de que lhes competia o pagamento da correção monetária do saldo devedor na forma estabelecida em contrato, cuja incidência, aliás, não constitui qualquer abusividade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, escoreito o *decisum* ao estabelecer que da correção do saldo devedor pelo INCC deverá ser descontada a correção do saldo devedor já realizada pelo agente financeiro, pelo índice da poupança. Nesse passo, deixou claro o d. Magistrado que *“há de se operar o desconto dos valores de correção que foram aplicados pela instituição financeira mutuante para que os autores não sejam demasiadamente onerados pela dupla correção monetária do valor mutuado uma decorrente do INCC e outra aplicada pela instituição financeira; a hipótese representaria abuso com a duplicidade de índices substancialmente díspares com origens diversas”*.

Assim, bem andou a r. sentença na parte em que acolheu parcialmente o reclamo dos autores para a revisão dos valores relativos ao saldo devedor, a fim de que sejam deduzidas as quantias cobradas pela instituição financeira mutuante para a correção das parcelas do financiamento, a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Dessa forma, impõe-se reconhecer que a r. sentença atacada não comporta reparos, a qual, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, por encontrar-se devidamente motivada.

Por fim, em relação ao pleito de condenação dos apelados por litigância de má-fé, não se vislumbram quaisquer das hipóteses previstas no artigo 17, do Código de Processo Civil, razão pela qual ausente motivo a ensejar a aplicação das penalidades previstas no artigo 18 do referido diploma.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator