



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.00006XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante/apelado ALESSANDRO (Omitido), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram parcial provimento ao recurso da ré e integral provimento ao do autor. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente sem voto), LUIS MARIO GALBETTI E MARY GRÜN.

São Paulo, 26 de setembro de 2014.

Mendes Pereira
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 6XXX
Apelação Cível nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0032
Apelantes e apelados, reciprocamente: ALESSANDRO (Omitido) e MRV
ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.
Comarca: Araçatuba
7ª Câmara de Direito Privado

PRESCRIÇÃO - **Inocorrência** - Natureza jurídica da relação contratual que não se enquadra à prescrição trienal - Prazo residual do art. 205 CC - **Prescrição em dez anos** - Lapsos temporais não decorridos.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pretensão de repetição de indébito - Alegação do apelo da ré não impugnar os fundamentos da decisão recorrida - Não ocorrência - Recurso que apresentou seus requisitos de admissibilidade - Cobrança de valores referentes à comissão de corretagem e assessoria imobiliária - Insurgência das partes contra a sentença que acolheu parcialmente o pedido, para determinar o ressarcimento da taxa de assessoria imobiliária, em face da vendedora - Empreendimento imobiliário - Negócio realizado em “stand” de vendas - Serviços vinculados à compra e venda do imóvel sem oportunidade do adquirente de recusá-los ou de contratar outro prestador - Falta de informação adequada ao consumidor - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização (art. 39, I, do CDC) - Não demonstrado pelo autor o desembolso da segunda parcela de R\$ 250,00, referente à despesa de assessoria imobiliária - Litigância de má-fé não caracterizada - Direito ao duplo grau de jurisdição - Recurso da ré parcialmente provido a fim de excluir a condenação no pagamento da segunda parcela de R\$ 250,00, referente à despesa com assessoria imobiliária, e do autor provido para condenar a demandada no ressarcimento ao demandante dos valores desembolsados referente à comissão de corretagem, bem como no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da condenação.

A r. sentença de fls. 170/174, declarada às fls. 193, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente o pedido a fim de condenar a ré no ressarcimento ao autor da quantia de R\$ 851,67, desembolsada a título de assessoria imobiliária, e rejeitar o pedido com relação à comissão de corretagem, sob o fundamento de ser ela devida, com sucumbência recíproca, observada a gratuidade judiciária ao requerente.

Inconformado, o autor apela buscando reforma do julgado (fls. 184/192). Para tanto, alega que não haveria que se falar em intermediação, sob o argumento de que teria se dirigido espontaneamente ao “stand” da vendedora sem a contratação do respectivo serviço, que teria sido imposto. O contrato seria de adesão. Haveria venda casada e ofensa ao artigo 39, inciso I, do CDC.

Em contrarrazões (fls. 217/233) a ré disse que teria decorrido o prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso V, do CC. Não teria contratado corretor ou recebido qualquer quantia a título de corretagem. O “stand” de vendas teria sido montado para aproximar os compradores dos corretores. Haveria sucumbência recíproca.

A demandada também apela (fls. 198/213) sustentando que o adquirente teria ciência da cobrança da comissão de corretagem, cujo serviço teria sido espontaneamente contratado e efetivamente prestado. Não haveria prova do desembolso. Deveria ser respeitado o “pacta sunt servanda”.

Às fls. 234/248 o autor contra-arrazoza dizendo que a ré estaria procrastinando o feito e que deveria ser aplicada a multa por litigância de má-fé. A apelação não teria atacado os fundamentos da sentença (art. 514, II, do CPC).

Os recursos foram processados regularmente.

É o relatório.

Sem embargo do prestígio que goza o MM. Juízo Singular, a respeitável sentença merece parcial reforma.

Por meio desta demanda o autor pretende a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e assessoria imobiliária, sob o argumento de que não recebera a prestação dos respectivos serviços e que seriam devidos pela vendedora.

A demandada alega ter havido prescrição, e que seria parte ilegítima, sob o argumento de que não teria recebido quaisquer valores referentes a cobrança de assessoria imobiliária e de corretagem, cujos serviços teriam sido espontânea e legalmente contratados, bem como efetivamente prestados.

A preliminar de mérito não merece guarida.

Não incide o prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil.

No caso em exame o autor busca o ressarcimento dos valores que foram pagos indevidamente em decorrência da relação obrigacional existente entre as partes, onde se evidencia abusividade das cobranças, que as tornam indevidas, não se confundindo com o alegado enriquecimento sem causa, sendo prevalente na jurisprudência o entendimento acerca da incidência do artigo 205 do Código Civil, cujo dispositivo trata de prazo geral de prescrição, a saber: “A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”.

Nesse sentido:

“Compromisso de venda e compra de bem imóvel - Restituição de valores - Comissão de corretagem e taxa SATI - Prescrição - Inocorrência - O prazo prescricional para restituição de valores indevidamente pagos é de 10 anos - Devolução - Cabimento, pois a contratação destes serviços foi realizada no interesse da ré, que não poderia transferir aos adquirentes verbas de sua responsabilidade - Prática que configura, inclusive, 'venda casada', vedada pelo artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor - Ação procedente -

Recurso provido” (Apelação Cível nº 1005653-06.2013.8.26.0100, Rel. Des. Luis Mario Galbetti, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 30/04/2014).

O requerente desembolsou os valores referentes à comissão de corretagem e taxa SATI a partir de junho de 2010, e tendo ajuizado a presente ação em novembro de 2013, forçoso concluir-se pela não ocorrência da consumação do lapso temporal.

Diferentemente do que alega o autor, o recurso da ré apresenta seus requisitos de admissibilidade. A demandada apresentou razões suficientes a fim de ser apreciado o seu pedido de novo julgamento, que poderiam levar a sua reforma.

O apelo afrontou a decisão contrária aos interesses da requerida, transferindo a competência para o órgão jurisdicional de segundo grau, tendo feito a recorrente uso da faculdade de ver reexaminada a decisão “a quo” (princípio do duplo grau de jurisdição - art. 5º, LV, da CF).

A preliminar de ilegitimidade de parte passiva com relação aos valores pagos a título de comissão de corretagem e assessoria imobiliária também não merece acolhimento.

Os documentos de fls. 14 e 62/64 evidenciam a realidade de que o autor desembolsou valores para o pagamento de despesas com serviços de corretagem e assessoria imobiliária à empresa Correta Imóveis Ltda., que teriam sido prestados no negócio de compra e venda narrado nestes autos.

Referida empresa e a demandada participaram juntamente da promoção e venda do empreendimento imobiliário descrito na inicial com interesses financeiros comuns, visando à maximização do lucro.

A experiência comum permite a afirmação de que ao consumidor cabe tão somente aceitar ou não o modelo massificado do contrato que lhe é apresentado, com suas condições previamente estabelecidas pelo fornecedor.

Ademais, tratando-se de imóvel adquirido “na planta”, não se avizinha razoável acreditar que o autor tivesse procurado profissional para intermediar a compra e venda.

Em regra, a empreendedora é que monta seu *stand* de vendas e contrata empresas e profissionais do setor imobiliário a fim de atuarem nessa fase de venda do imóvel na persecução de seus interesses.

Denota-se a presença de contrato de adesão em que o requerente somente realizaria a aquisição do bem se assinasse todas as documentações que lhe eram impostas, especialmente no que diz respeito à comissão de corretagem e assessoria imobiliária, elaboradas sem a participação do comprador. Pressupõe ausência de prévia discussão e de convergência de vontade do consumidor para a sua aceitação.

É evidente que se o autor se negasse a se comprometer com tais verbas não compraria o imóvel.

E mesmo tratando-se de contratos distintos, o que se evidencia é uma performance em parceria das empresas envolvidas com o empreendimento

imobiliário pertencentes ao mesmo setor de atuação.

Atrelado a isso temos o fato do contrato principal não enfatizar a necessidade da contratação de outros serviços. Tampouco restou expresso que eventuais contratações seriam facultativas e sem interferência na compra e venda do imóvel.

Portanto, o dever de informar os consumidores foi omitido, em desrespeito ao princípio da boa-fé e da transparência.

O artigo 4º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

“A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo”.

Já em seu artigo 6º encontramos que:

“São direitos básicos do consumidor: (...) III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem”.

E no artigo 39 do mesmo diploma legal temos a previsão de que:

“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.

Destarte, a imposição das contratações retirou do adquirente do imóvel a opção de recusar os serviços suso mencionados ou de contratá-los de outro prestador, gerando uma oferta de consumo casada de venda com prestação de serviços, da qual o autor não pode se desvencilhar.

Irrelevante que os valores tenham sido pagos à empresa Correta Imóveis Ltda., dado que, comprovado o ato ilícito, o dano, o nexo causal e o dolo, pouco importa quem se beneficiou já que isso não é elemento caracterizador da responsabilidade civil.

Sustenta a ré de que não haveria prova do desembolso dos valores.

Extrai-se da proposta de compra, documento juntado às fls. 14, que foi paga em espécie a quantia de R\$ 2.490,00, referente a despesas com serviço de corretagem, bem como a primeira parcela no valor de R\$ 250,00, concernente à despesa com serviço de assessoria.

O contrato de prestação de serviços de assessoria (fls. 62/64) estabeleceu honorários de R\$ 500,00, com 50% pago em espécie no ato da contratação e o restante com o “envio do processo completo de financiamento ao Banco”. E sobre essa segunda parcela das despesas com assessoria realmente não há prova do desembolso por parte do autor.

Destarte, merece parcial acolhida a alegação da demanda, dado que o requerente não demonstrou ter pago a segunda parcela no valor de R\$ 250,00, referente à despesa com serviço de assessoria.

Com a parcial inversão do julgamento, necessária a fixação da verba honorária.

Deve ser considerado que existe condenação em pecúnia para servir como primeiro parâmetro previsto em lei, dado que a ré foi condenada no ressarcimento ao autor da quantia de R\$ 2.740,00, referente a despesas com assessoria imobiliária e comissão de corretagem.

De se ver o disposto no artigo 20, § 3º, do CPC:

“Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez por cento (10%) e o máximo de vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, atendidos: a) o grau de zelo do profissional; b) o lugar de prestação do serviço; c) a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço”.

A demanda não apresentou questão inédita, tampouco complexa, tendo ocorrido inclusive o julgamento antecipado. Isso diminui consideravelmente o tempo despendido pelo patrono do requerente na atuação em busca dos interesses de seu cliente.

Logo, escorreita a fixação equitativa dos honorários advocatícios sucumbenciais em 20% sobre o valor da condenação, que remunera proporcionalmente o trabalho desenvolvido pelo patrono do autor neste processo, não se mostrando exorbitante, nem irrisório, mas sim razoável, mormente considerando a natureza da causa, sua importância para o requerente e atuação inclusive na esfera recursal.

Por fim, não se vislumbra atitude temerária da ré que pudesse justificar a sua condenação nas penas dos artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil. Não ficaram caracterizados a existência de dolo ou mesmo o dano processual, em afronta ao princípio da lealdade, agindo as partes nos limites dos direitos de ação, defesa e da faculdade de ser reexaminada a decisão “a quo” (princípio do duplo grau de jurisdição - art. 5º, LV, da CF).

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso da ré a fim de excluir a condenação no pagamento da segunda parcela de R\$ 250,00, referente à despesa com assessoria imobiliária, e dá-se provimento ao recurso do autor para condenar a demandada no ressarcimento ao demandante dos valores desembolsados referentes à comissão de corretagem, bem como no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da condenação.

MENDES PEREIRA
Relator