



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000580XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1005XXX-94.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO CARLOS R. J. e R. O. R., é apelado CYRELA LAMBARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 5ª 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 JAMES SIANO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 12 de agosto de 2015.

Moreira Viegas
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1005XXX-94.2015.8.26.0100
Comarca: São Paulo
Apelantes: Antonio Carlos R. J. e outra
Apelada: Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES - Compra e venda de imóvel- Devolução de corretagem e SATI- Prescrição- Afastamento- 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- Prescrição afastada- Julgamento do pedido nos termos do art. 515, §3º do CPC- Comissão de corretagem e serviços de assessoria técnica imobiliária (SATI) - Ausência de demonstração de que os serviços foram prestados e que a contratação era facultativa - Imóvel adquirido em "stand" de vendas - Prática abusiva -Necessidade de restituição de forma simples, ante a inaplicabilidade do art. 42, CDC- Prescrição afastada- Parcial procedência- Recurso parcialmente provido.

Apelação interposta em face da r. sentença de fls. 236-252, relatório adotado, que, em ação declaratória c.c. restituição de valores, julgou improcedentes os pedidos, em vista da prescrição. Condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em R\$1.000,00.

Apelam os autores (fls. 264-306). Asseveram inocorrência da prescrição, que seria de 10 anos. Pugnam pela reforma da sentença, com a procedência integral dos pedidos.

Recurso preparado, recebido em ambos os efeitos. Contrarrazões às fls. 184-189.

É o relatório.

Inocorrente o prazo prescricional no presente caso.

Trata-se de ação de restituição de valores indevidamente pagos por ocasião de compra e venda de imóvel. Os autores sustentam que os R\$18.861,68 referentes à comissão de corretagem, que teriam sido impostos como condição do contrato, não poderiam ter sido exigidos dos compradores. Além disso, pugnam pela devolução da taxa SATI, no valor de R\$1.200,00.

Inobstante a retenção da taxa de corretagem e SATI pela ré possa acarretar seu 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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) (sem destaques no original)

Assim, verifica-se que não transcorreu o lapso prescricional decenal.

Afastada a prejudicial, passa-se desde logo à análise do mérito da ação, nos termos preconizados pelo artigo 515, §3º do CPC, uma vez que a lide se encontra em condições de ser julgada imediatamente, dispensada a produção de outras provas em vista do acervo documental já carreado aos autos.

Assiste parcial razão aos autores.

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 da empresa vendedora e que prestava serviços de corretagem, previamente ajustados. Os autores manifestaram interesse na contratação e foi elaborado o contrato, sendo cobrada tal verba na oportunidade.

Evidente que se os autores pretendessem contratação em sentido diverso não haveria concordância, caracterizando a repudiada “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 do pretense adquirente acarretaria a não contratação.

Nesse sentido, a jurisprudência:

“Compromisso de compra e venda. Ressarcimento do valor pago a título de assessoria e pela corretagem, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesa 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 mesmo de modo simples. Sentença mantida.” (Ap. 02257-86.2013.8.26.0576, Relator Claudio Godoy).

“AÇÃO INDENIZATÓRIA Compromisso de compra e venda de imóvel - Negócio imobiliário que não se concretizou, tendo as partes encerrado as tratativas ainda em fase preliminar

Ausência de prova da participação dos demais proprietários nas negociações - Aceitação dos vendedores não configurada - Cessão de direitos ou obrigações não estabelecida Inaplicabilidade da multa rescisória - Comissão de corretagem indevida em decorrência da falta de resultado útil do trabalho às partes - Danos morais não caracterizados Mero aborrecimento Recursos não providos” (Apelação nº 0018452-59.2012.8.26.0577, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Moreira Viegas).

Da mesma forma, em relação à taxa SATI, inexistente a comprovação de que foram prestadas informações claras ao consumidor, inclusive sobre a possibilidade de não aceitá-la para a prestação de serviços de assessoria, que não podem ser impostos. Ressalte-se, aliás, não haver sequer demonstrativo da efetiva prestação dos serviços.

A pretensão dos autores quanto à devolução em dobro dos valores indevidos, por outro lado, não merece guarida, vez que não versa a hipótese vertente sobre cobrança extrajudicial e indevida do consumidor. Inaplicável, assim, o disposto no artigo 42, do CDC.

Frise-se, por fim, que a ré é parte legítima, ainda que não tenha recebido diretamente os valores, 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 Rizatto Nunes que: *“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Deste modo, a r. sentença merece ser reformada, julgando-se o pedido parcialmente procedente, condenando a ré à devolução, na forma simples, do valor desembolsado a título de corretagem e SATI, corrigido desde o pagamento e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação. Em vista da sucumbência mínima dos autores, a ré arcará com as custas e despesas, bem como honorários fixados em 10% do valor da condenação.

Diante do exposto, pelo meu voto, afasto a prejudicial e dou parcial provimento ao recurso, nos termos acima aduzidos.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS

Relator