



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2015.0000953506**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1022728-87.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado ILAN CEJKINSKI, é apelada/apelante FERNANDEZ MERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Recurso do autor parcialmente provido. Recurso da ré desprovido. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente sem voto), CARLOS ALBERTO GARBI E JOÃO CARLOS SALETTI.

São Paulo, 15 de dezembro de 2015

**J.B. PAULA LIMA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**APELAÇÃO CÍVEL nº 1022728-87.2015.8.26.0100**

**Comarca:** São Paulo – Foro Central Cível – 32ª Vara Cível

**Apelantes:** Ilan Cejkinski e Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda.

**Apelado:** Ilan Cejkinski e Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda.

**Voto nº 2319**

APELAÇÃO. Ação de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. Inocorrência da prescrição. Prazo decenal. Aplicação do artigo 205 do Código Civil, na falta de regra específica. Caracterização de “venda casada”. Abusividade reconhecida. Sentença modificada. Recurso do autor parcialmente provido. Recurso da ré desprovido.

São recursos de apelação contra sentença de fls. 391/397, de relatório adotado, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial formulado pelo autor para *“condenar a ré à restituição dos valores pagos a título de SATI, no total de R\$9.078,08, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, desde ajuizamento e juros legais de mora a partir da citação.”*

Inconformado, o autor apela (fls. 402/423) alegando, em suma, a ilegalidade dos pagamentos por conta de comissão de corretagem, pois constitui prática do mercado imobiliário configuradora de “venda casada”.

Inconformado, o réu apela (fls. 431-442) alegando, em síntese, que está prescrita a pretensão de ressarcimento do autor em razão do prazo trienal, explicitado no artigo 206, §3º, do Código Civil,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

postulando o reconhecimento da legalidade das cobranças de comissão de corretagem e de serviço técnico-imobiliário (SATI).

Contrarrazões do autor a fls. 447/462.

Sem contrarrazões do réu.

**É o relatório.**

Verifica-se que o pleito de restituição de valores está fundado na abusividade das cobranças de comissão de corretagem e SATI pela ré.

Primeiramente, o contrato de compra e venda entre as partes foi celebrado em novembro de 2007, ajuizada a presente demanda em março de 2015.

Com efeito, não se aplica ao caso sob exame o artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, que prevê prazo prescricional de três anos para exercício da pretensão de ressarcimento do enriquecimento sem causa, porquanto o pedido de devolução formulado pelo autor, no tocante às comissões de corretagem e serviço imobiliário tem como fundamento a violação de dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável, assim, o prazo prescricional geral de dez anos, estabelecido no artigo 205 do Código Civil, dada a ausência de regra específica.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Nesse sentido, o entendimento deste Tribunal de Justiça:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. 1. PRESCRIÇÃO. A prescrição para o pedido de restituição de comissão de corretagem e taxa SATI é decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, consoante jurisprudência majoritária do Tribunal.*

*2. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE PROMETIDA À VENDA AOS AUTORES. Não há como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que a empresa ré deve se ajustar a eventuais embaraços para finalizar a obra que se comprometeu a vender.*

*3. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. O prazo de tolerância se dá, justamente, em razão da imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras. Contudo, tudo isso faz parte do risco do empreendimento da ré e já é (ou deveria ser) por ela considerado quando da fixação do prazo de entrega da obra. Daí porque tais intercorrências não aproveitam à ré para autorizá-la descumprir o prazo anunciado. (...).*

*7. COMISSÃO DE CORRETAGEM, TAXA SATI E PREMIAÇÃO. A contratação forçada dos serviços da comissão de corretagem, taxa SATI e premiação pelos compradores do imóvel representa prática abusiva, definida no*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. O consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos. Daí o direito de restituição que deve ser reconhecido. Ausência, ademais, de que os serviços foram efetivamente prestados.”*

*(TJ/SP. Apelação n. 1016776-10.2014.8.26.0506. Relator Des. Carlos Alberto Garbi. Décima Câmara de Direito Privado. Julgado em 15/09/2015).*

*“APELAÇÃO - Ação de restituição de valores pagos indevidamente - Improcedente - Aplicação do prazo prescricional de 03 anos previsto no art. 206, § 3º, IV – Relação consumerista - Serviços de assessoria técnica imobiliária (SATI) - Venda casada, cláusula abusiva - Prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205, CC - Ausência de comprovação da má-fé e dolo da empresa - Devolução simples com correção monetária e juros - Sucumbência recíproca - Recurso Parcialmente Provido”. (Apelação n. 0041624-75.2012.8.26.0562. Relator Des. EGIDIO GIACOIA. Terceira Câmara de Direito Privado. Julgado em 02/07/2014).*

Ainda, outros recentes julgados deste E. Tribunal de Justiça: Apelação Cível nº 0062159-53.2012.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. PERCIVAL NOGUEIRA, j. em 22.05.2014; Apelação nº 1005542-22.2013.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. EDSON LUIZ DE QUEIROZ, j. em 21.05.2014; Apelação com Revisão nº 0020406-54.2013.8.26.0562, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Dr. JOÃO PAZINE NETO, J. EM 13.05.2014.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Assim, a mera existência de previsão contratual dos serviços de corretagem e assessoria técnico-imobiliária (SATI) não torna legítima, *de per si*, sua cobrança.

O ordenamento jurídico pátrio veda cláusulas contratuais abusivas, e a jurisprudência tem reconhecido a abusividade de referida cláusula contratual por transferir ao consumidor risco inerente à atividade do prestador de serviço.

No mais, a contratação forçada, imposta ao comprador do imóvel, representa prática abusiva e está expressamente definida no artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor como “venda casada”. Desse modo, o consumidor não tem escolha e acaba por aceitar as condições impostas ilicitamente pelo vendedor e seus prepostos.

Ora, o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor estabelece nulidade, de pleno direito, das cláusulas que obriguem o consumidor a ressarcir custos para a realização dos negócios. Tal disposto aplica-se ao caso concreto, pois, a empreendedora repassa o custo de intermediação, ou parte dele, ao consumidor.

Ainda sobre a comissão de corretagem, entende o SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

*“DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA.  
 COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.  
 CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*COMISSÃO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE. CONTRATAÇÃO DO CORRETOR PELO COMPRADOR. 1. Contrato de corretagem é aquele por meio do qual alguém se obriga a obter para outro um ou mais negócios de acordo com as instruções recebidas. 2. A obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor. 3. É o comitente que busca o auxílio do corretor, visando à aproximação com outrem cuja pretensão, naquele momento, esteja em conformidade com seus interesses, seja como comprador ou como vendedor. 4. Recurso especial desprovido.”.*

*(STJ. REsp 1288450/AM. Relator Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgado em 27/02/2015).*

Daí resulta a inexigibilidade dos valores pagos pelo adquirente a título de comissão de corretagem e assessoria técnico-imobiliária (SATI), de rigor a repetição.

Contudo, não há que se falar em devolução pelo em dobro, tanto da comissão de corretagem, como da SATI, visto não provado dolo ou má-fé na conduta da vendedora, de acordo com o artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Ao revés, tais cobranças se fizeram respaldadas em disposições contratuais somente agora invalidadas.

Na mesma direção invoca-se:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*“AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA STF/283. COBRANÇA DE VALOR INDEVIDO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. (...) 4- A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ é firme no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe tanto a existência de pagamento indevido quanto a má-fé do credor. 5- Agravo Regimental improvido.*

*(STJ. AgRg no AREsp 222.609-PR. Relator Min. Sidnei Beneti. Terceira Turma. Julgado em 16/04/2013).*

Assim, a empresa ré deverá restituir ao autor as quantias pagas a título de comissão de corretagem e taxa de serviço técnico-imobiliário (SATI), corrigidas monetariamente desde os respectivos desembolsos pela Tabela Prática do TJSP e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

Diante da modificação da sentença, forçosa a redistribuição do ônus da sucumbência, arcando a empresa ré com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em dez por cento da condenação.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos constitucionais e legais citados em sede recursal. Vale lembrar que a função do juiz é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para julgar, pareceram-lhe suficientes. Não é necessário apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um, como que respondendo a um questionário (STF, RT 703/226; STJ-Corte Especial, RSTJ 157/27 e, ainda, EDcl no REsp 161.419). Sobre o tema, confirmam-se também: EDcl no REsp 497.941, FRANCIULLI NETTO; EDcl no AgRg no Ag 522.074, DENISE ARRUDA.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do autor para condenar a empresa ré à restituição das quantias pagas a título de comissão de corretagem e taxa de serviço técnico-imobiliário (SATI), corrigidas monetariamente desde os respectivos desembolsos pela Tabela Prática do TJSP e acrescidas de juros de mora à base de 1% ao mês, a partir da citação; e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré.

Vencida, suporta requerida as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, devidos ao patrono do autor, arbitrados em dez por cento da condenação.

**J.B.PAULA LIMA**  
**-Relator-**

