



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000971456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003493-81.2015.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante/apelado COLOMBO & MOREIRA - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA (CIA IMÓVEIS CORRETORES ASSOCIADOS), são apelados/apelantes RODRIGO COCA DE BARROS, SIMONE CRISTINA GALVÃO NOVO DE BARROS, SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MARÍLIA II - SPE LTDA e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos, por maioria., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PERCIVAL NOGUEIRA (Presidente) e PAULO ALCIDES.

São Paulo, 18 de dezembro de 2015.

José Roberto Furquim Cabella
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1003493-81.2015.8.26.0344

Apelantes: Colombo & Moreira Administração de Imóveis Ltda. - Imobiliária
– CIA Imóveis, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Marília II – SPE
LTDA, Rodobens Negócios Imobiliários S/A, Rodrigo Coca de Barros e
Simone Cristina Galvão Novo de Barros

Apelados: Os mesmos

Comarca: Marília

Juíza de Direito: Daniele Mendes de Melo

Voto nº 8706

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Comissão de corretagem – Devolução de valores - Prescrição trienal – Descabimento - Aplicável, ao caso em tela, a prescrição decenal do art. 205 do Código Civil, pois a pretensão dos adquirentes se funda na ilegalidade do deslocamento para o comprador do pagamento das referidas quantias - Vedação ao enriquecimento sem causa que só pode ser invocado, no presente caso, como princípio e não como regra - Prazo prescricional que não havia transcorrido integralmente quando da propositura da ação.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Comissão de corretagem – Devolução de valores - Ilegitimidade passiva das construtoras – Inocorrência.

COMPROMISSO COMPRA E VENDA – Comissão de corretagem - Promitentes compradores que pleiteiam a restituição de valores pagos a tal título - Comissão de corretagem que não foi contratada entre as partes - Inexistência de cláusula contratual que desloque ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem - Violação ao dever de transparência – Devolução devida, de forma simples.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Honorários advocatícios – Majoração - Descabimento - Recursos desprovidos.

Vistos etc.

Trata-se de recursos de apelação (fls. 199/208, 211/229 e 232/248) interpostos, respectivamente, de um lado, por Colombo & Moreira

Administração de Imóveis Ltda. e por Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – Marília II – SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários S/A e, de outro lado, por Rodrigo Coca de Barros e Simone Cristina Galvão Novo de Barros, contra sentença (fls. 189/193) que julgou parcialmente procedente ação de repetição de indébito que pelos dois últimos recorrentes foi movida em face das demais, isto para condenar as rés a devolverem, de maneira simples, os valores pagos pelos autores a título de comissão de corretagem em negócio imobiliário. As requeridas foram condenadas, ainda, a arcar com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios dos patronos dos autores, fixados em 15% sobre o valor da condenação.

A demandada Colombo & Moreira Administração de Imóveis Ltda. apela requerendo a reforma do julgado sob a alegação de que a cobrança da comissão de corretagem é válida e encontra amparo legal e contratual.

Já as requeridas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária e Rodobens Negócios Imobiliários recorrem pleiteando, inicialmente, seja reconhecida tanto a ocorrência da prescrição trienal, quanto a sua ilegitimidade passiva para efetuar a devolução da taxa de corretagem. Com relação à matéria de fundo, pugnam pela reforma do julgado, defendendo a legalidade na cobrança da comissão de corretagem.

Já os requerentes, a despeito do resultado, apelam pleiteando a parcial reforma do julgado, especificamente para que a devolução de valores seja feita em dobro, nos termos do disposto no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor. Pugnam, ainda, pela majoração da verba honorária.

Os demandantes apresentaram contrarrazões a fls. 252/255. As rés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária e Rodobens

Negócios Imobiliários responderam ao recurso a fls. 256/261. A requerida Colombo & Moreira Administração de Imóveis não apresentou contrarrazões.

É, em síntese, o relatório.

Deve, inicialmente, ser afastada a alegação de aplicação da prescrição trienal alegada pelas rés Sistema Fácil e Rodobens.

Vale destacar que o pedido de restituição da comissão de corretagem não se funda na vedação ao enriquecimento sem causa, mas sim na tese de que o deslocamento do pagamento dessa taxa para o consumidor é abusivo.

Ressalte-se que a regra do enriquecimento sem causa, prevista no artigo 884 do Código Civil, somente se aplica quando não houver dispositivo específico que regule a relação jurídica entre as partes. Sempre que existir a possibilidade de propositura de uma demanda própria - como declaração de nulidade, resolução de contrato, execução da prestação, reivindicação - não se usa a ação de enriquecimento. Disso decorre que a figura do enriquecimento sem causa, no caso concreto, somente pode ser invocada como princípio e não como regra.

Em verdade, a pretensão de restituição de referida verba se funda no Código de Defesa do Consumidor, o qual inquina de nulidade os comportamentos considerados abusivos. Em outras palavras, não há que se falar em enriquecimento sem causa, uma vez que há dispositivo específico que regula a relação jurídica entre as partes.

Logo, a pretensão dos autores está sujeita ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, e, deste modo, não se encontrava prescrita quando da propositura da ação em abril de 2015, uma vez que referidos valores foram pagos em abril de 2012 (fl. 130).

De igual modo, não merece acolhida a tese de

ilegitimidade *ad causam* passiva sustentada pelas mesmas requeridas em seu recurso de apelação.

Isto porque há evidente conexão entre o contrato de compromisso de compra e venda e a cobrança da comissão de corretagem, o que confere às demandadas titularidade na relação jurídica estabelecida em juízo.

Ademais, os artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor impõem a responsabilidade solidária de todos os fornecedores da cadeia de consumo pelos prejuízos causados aos consumidores.

Sendo assim, de rigor o reconhecimento da legitimidade das rés para figurar no polo passivo do feito.

No mais, cumpre consignar que a discussão resume-se à análise da responsabilidade pelo pagamento das verbas de corretagem.

Vale destacar, de início, que normalmente os serviços de corretagem em empreendimentos vendidos na planta ou no lançamento abrangem também serviços de promoção de venda e são contratados pelo empreendedor, nunca pelo promitente comprador. Nestes casos, o promitente comprador dirige-se ao *stand* de vendas da empreendedora e lá se depara com profissionais contratados e treinados pela incorporadora para vender aquele determinado produto.

Óbvio que, se a incorporadora ou loteadora contrata a promoção de vendas e os corretores para lançamento do empreendimento, deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.

De outro lado, é claro que aludida comissão integrará os custos do empreendimento e será repassada, direta ou indiretamente, aos promitentes compradores, pois se encontrará embutida no preço total e final

do produto. O que faz o contrato, em regra, é deslocar para o promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto, mediante inserção de tais despesas no preço total da unidade.

Em tese, para o promitente comprador, pagar direta ou indiretamente a comissão de corretagem é indiferente em termos econômicos, já que, de um modo ou de outro, tal percentual integrará o preço final da unidade.

A razão de cláusulas contratuais desse jaez é a de a incorporadora, tanto obter vantagens fiscais, uma vez que o pagamento da comissão do corretor não figurará na sua contabilidade, quanto na sua desobrigatoriedade de devolver valores na hipótese de resolução ou arrependimento do adquirente.

No caso concreto, porém, há uma relevante peculiaridade.

Não há disposição contratual nem qualquer outro documento (como, por exemplo, contrato autônomo de corretagem ou planilha de custos devidamente assinada pelos consumidores) que desloque para os promitentes compradores a obrigação de pagar as despesas de corretagem. Disso decorre que a cobrança foi feita à míngua de disposição contratual expressa, o que configura uma evidente violação ao dever de transparência do fornecedor.

Ressalte-se, neste sentido, que a cláusula 15.1, “a”, do Compromisso de Compra e Venda (fl. 98) imputa ao comprador a responsabilidade pelo pagamento dos custos de **assessoria técnico-imobiliária** (comumente chamada de taxa SATI), verba esta que é distinta da corretagem. Aliás, a confusão feita pelas próprias rés sobre os institutos

demonstra a não observância das regras consumeristas, em especial os deveres de informação e clareza acerca dos custos que estão sendo repassados ao consumidor.

Nessa perspectiva, se foi a própria incorporadora/loteadora que contratou os corretores para o lançamento do empreendimento, sem qualquer deslocamento contratual desse custo para os promitentes compradores, evidente que deve remunerá-los, pagando-lhes a devida comissão de corretagem.

Não parece razoável que, à míngua de cláusula contratual nesse sentido, seja o consumidor impelido a pagar os serviços de corretagem contratados pela própria construtora, ainda que tenham sido efetivamente prestados.

Nessas condições, tudo indica que os serviços de corretagem foram financiados pelas rés como uma comodidade aos seus consumidores. Isso porque, repito, não há nos autos instrumento contratual que contenha disposição de deslocamento desse custo para o promitente-comprador.

Ressalte-se que é texto expresso do art. 6º, III, da Lei 8.078/90, que todos os consumidores possuem direito à informação adequada e clara sobre produtos e serviços, sobre os riscos que apresentam, bem como sobre os custos que acarretarão.

Esse direito à transparência, tutelado pelo princípio da boa-fé objetiva, é mais um dos deveres acessórios de prestação. Assim, não parece razoável que os promitentes-compradores sejam colhidos de surpresa com a cobrança de despesa não prevista no instrumento contratual.

Ademais, sejamos realistas. Os corretores, postos a serviço das empreiteiras, são por elas preparados, treinados, fazendo

verdadeiro jogo de *marketing* com vistas à concretização dos negócios, de sorte que, a meu ver, não faz o menor sentido impor aos compradores o ônus de arcar com os custos desta intermediação, feita no interesse das vendedoras, isto é, claro, a menos que haja expressa previsão contratual a respeito, transferindo o ônus aos adquirentes. É que, sendo disponível o direito, aplicável, à espécie, o aforisma jurídico *pacta sunt servanda*.

Do contrário, sem previsão expressa, afigura-se, a mim, uma heresia jurídica impor aos compradores o ônus em questão, obrigando-os a pagar por quem realiza um trabalho de intermediação no mais das vezes contrário aos seus interesses. Não sejamos anjos ou ingênuos: nenhum corretor vai dizer, ao pretendo comprador, que na rua do imóvel, toda terça-feira tem feira e que, assim, terá ele de acordar as 4h00 da madrugada para tirar o carro da garagem; nenhum corretor vai esclarecer, ao comprador, que o índice de criminalidade da região é alto e que por isso o seguro no local é mais elevado. Muito pelo contrário, destacarão eles a proximidade de metrô, a existência de comércio essencial, etc.

Sendo assim, devem as rés devolver aos requerentes a quantia paga a título de comissão de corretagem, nos moldes delineados na sentença.

Observe-se, ainda, que ao contrário do que pretendem os autores, a devolução dos valores deve ser feita de maneira simples e não em dobro. Isto porque, apesar de se tratar de relação de consumo, o comportamento da fornecedora não se reveste de dolo.

Por fim, não há que se falar em majoração da verba honorária (fixada em 15% sobre o valor da condenação), visto que foi estipulada em patamar razoável e compatível com o trabalho realizado e com a complexidade da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Daí porque, ante o exposto, pelo meu voto, nos termo
supraconsignados, nego provimento aos recursos.

José Roberto Furquim Cabella
Relator