



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000563029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1007224-41.2014.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante RODRIGO MAXIMO SANCHEZ ROMAN, é apelado 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 provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 7 de agosto de 2015.

Luiz Antonio Costa
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 15/26300

Apelação nº 1007224-41.2014.8.26.0079

Comarca: Botucatu

Apelante: RODRIGO MAXIMO SANCHEZ ROMAN

Apelado: MRV Engenharia e Participações S/A

Ementa – Compra e venda de imóvel – Corretagem – Compra realizada em stand da vendedora, ao qual o comprador compareceu diretamente – Não caracterização de mediação, descabendo cobrança por corretagem (art. 726 CC) – Intermediadora contratada pela vendedora, o que descaracteriza independência típica do contrato (art. 722 CC) – Inexistência de ofensa ao princípio da obrigatoriedade dos contratos ou ao ato jurídico perfeito (art. 5º XXXVI CRFB) – Não comprovação de previsão contratual para multa moratória ou taxa de administração – Cobrança indevida que, por falta de previsão, caracteriza má-fé e enseja ressarcimento em dobro (art. 42 par. ún. CDC) – Recurso do comprador parcialmente provido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou procedente Ação Declaratória cc Indenizatória proposta pelo comprador Apelante em face da vendedora Apelada.

Apesar de ter comprado imóvel diretamente em stand da vendedora, o Apelante arcou com o pagamento da corretagem e taxa de administração. Entendendo que a cobrança era abusiva, o comprador propôs esta ação em face da vendedora, buscando a anulação da cláusula que lhe atribuía o pagamento (cláusula 3.3, fls. 20), bem como o ressarcimento em dobro (art. 42 par. ún. CDC) do valor pago.

Além disso, o Apelante diz que não pôde pagar a segunda parcela do preço em razão da greve dos bancários no dia do vencimento. Seguindo orientação de preposto da Apelada, o Apelante aguardo emissão de um novo boleto, que continha acréscimo de R\$812,11. Mais

à frente, por ocasião da cobrança da última parcela, o Apelante foi cobrado acréscimo de R\$831,00, “porque o [Apelante] 'pagou o boleto de dezembro referente ao mês de janeiro”. O Apelante também busca ressarcimento em dobro dessas quantias.

Na sentença de fls. 139/44, o d. Magistrado julgou a ação improcedente nos termos seguintes: (1) a atribuição do pagamento de corretagem ao comprador é válida, seja porque o serviço não é intrínseco à atividade da vendedora e foi efetivamente prestado, seja porque sua cobrança está prevista em contrato; (2) “Descabe o pedido de restituição da multa de atraso, pois haveria ao [Apelante] outras alternativas para adimplir sua obrigação, tais como lotéricas e até mesmo ajuizamento de ação de consignação em pagamento em juízo”.

Em suas razões (fls. 147/57), o comprador Apelante insiste que (1) a cobrança de corretagem constitui “venda casada” e que (2) a remuneração do serviço cabe à vendedora, por tê-lo contratado. Diz ainda que (3) a taxa de administração dos contratos é abusiva, “pois transfere ao consumidor um encargo inerente à atividade desempenhada pela própria MRV” e assim ofende o art. 51 IV CDC (proibição de obrigação que coloque o consumidor em desvantagem exagerada). Quanto à multa moratória, diz que (4), em razão do alto valor da parcela (R\$28.329,47), não podia pagá-la senão em agência bancária, e que tampouco podia realizar consignação, a qual também depende de agência bancária aberta. (5) Pela má-fé envolvida na cobrança de todos esses valores, insiste que o ressarcimento deve ser feito em dobro.

Recurso recebido.

Em contrarrazões (fls. 171/86), a vendedora diz que (1) “A cobrança dos juros é devida” e que (2) o Apelante não pagou o boleto no qual se cobrava a multa com desconto de 50%, descabendo falar em ressarcimento. Além disso, relativamente à corretagem, diz que (3) não tem legitimidade passiva, visto que o valor foi pago à intermediadora; (4) o pagamento não foi comprovado, à medida que o comprador não juntou recibos e alega ter pago R\$5.221,00 enquanto o cheque apresentado tem valor de R\$5.321,00; (5) houve previsão expressa da cobrança, devendo-se respeitar o “pacta sunt servanda” e o ato jurídico perfeito (art. 5º XXXVI CRFB); (6) não houve venda casada, à medida que o serviço não foi imposto; (7) o pagamento é devido, pois o serviço foi prestado (art. 725 CC). Enfim, quanto à taxa de administração, diz que (8) é autorizada por resolução do Conselho do FGTS e fruto da liberdade contratual, devendo ser igualmente respeitada sob pena de ofensa ao princípio da obrigatoriedade dos contratos.

É o Relatório.

Começo com a questão da corretagem.

Primeiramente, noto que a vendedora tem legitimidade passiva para ressarcir o valor pago a título de remuneração de corretagem pelo comprador uma vez que a corretagem é *acessória* à venda, concluindo-se que a vendedora contribuiu para o dano alegado (pagamento indevido de corretagem), o que não apenas lhe confere legitimidade passiva,

como ainda a torna responsável por força do par. único do art. 7º do CDC (“Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”).

No mérito, entendo que o fato de o comprador ter se dirigido ao stand da vendedora *descaracteriza* a corretagem. Isso porque a Lei exige que os corretores não dependam de nenhuma das partes (art. 722 CC, “Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, *não ligada a outra* [...] *por qualquer relação de dependência* [...]). Esse elemento não está presente na relação sob análise, à medida que a vendedora permitiu que um terceiro em particular atuasse no seu stand, obviamente em detrimento de outros profissionais e empresas.

Além disso, não houve efetiva prestação de serviços de corretagem, pois o comprador buscou a vendedora *diretamente*, descabendo remuneração, aproveitando-se por analogia o art. 726 do CC (“Iniciado e concluído o negócio *diretamente* entre as partes, *nenhuma remuneração será devida* ao corretor [...]). A intermediadora apenas prestou informações sobre o produto da vendedora, assim cumprindo um dever da vendedora (art. 6º III CDC).

À medida que a própria cláusula que impõe o pagamento de corretagem ao comprador é abusiva, entendo não ter havido ofensa ao princípio da obrigatoriedade dos contratos ou ao ato jurídico perfeito (art. 5º XXXVI CRFB).

O art. 725 do CC resta igualmente impertinente para resolver o caso, à medida que não se discute a prestação ou não de serviço, mas sua natureza jurídica e a possibilidade de se atribuir sua remuneração ao consumidor.

No mais, grande parte da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal também entende que a atribuição da corretagem ao consumidor é ilícita. Vejam-se os seguintes precedentes que julgaram abusiva a cobrança de corretagem por ausência de prova de prestação de serviço, enriquecimento sem causa, ou configuração de venda casada:

1ª Câ. m.: Ap. 1000344-30.2014.8.26.0565, Rel. Des. Claudio Godoy, j. em 14.04.2015;

2ª Câ. m., Ap. 0009378-44.2013.8.26.0577, Rel. Des. Guilherme Santini Teodoro, j. em 14.04.2015;

3ª Câ. m.: Enunciado 38-3, “O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Nesse caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”;

5ª Câ. m.: Ap. 1004068-79.2014.8.26.0100, Rel. Des. James Siano, j. em 15.04.2015;

6ª Câ. m.: Ap. 0032006-61.2012.8.26.0577, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 09.04.2015;

7ª Câm.: Ap. 0016860-14.2013.8.26.0037, Rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. em 16.04.2015;

8ª Câm.: Ap. 4002012-53.2013.8.26.0004, Rel. Des. Luiz Ambra, j. em 09.03.2015;

9ª Câm.: Ap. 1104825-18.2013.8.26.0100, Rel. Des. Mauro Conti Machado, j. em 10.03.2015;

10ª Câm.: Ap. 1042419-27.2014.8.26.0002, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. em 14.04.2015.

Quanto à repetição em dobro, sem razão o comprador.

A doutrina e a jurisprudência consolidaram o entendimento de que, ainda que o fornecedor cobre extrajudicialmente débito indevido, não deverá pagar a multa civil do parágrafo único do art. 42 do CDC caso a dívida tenha fundamento expresso em cláusula contratual, que consistiria em engano justificável e afastaria a má-fé. Como ilustração, tome-se o seguinte excerto de ementa de julgado do STJ:

“1. A iniciativa da empresa recorrida de reajustar as prestações do plano de saúde, com base na mudança da faixa etária, encontra-se **amparada em cláusula contratual** e presumidamente aceita pelas partes. Desse modo, não há razão para concluir que a conduta da administradora do plano de saúde foi motivada por má-fé, de forma a possibilitar a repetição em dobro de valores. Precedentes”.

(AgRg no AREsp 268.154/RJ, Rel. Min. Luís Felipe Salomão,

j. em 11.02.2014 pela 4ª T.).

No caso sob análise, houve previsão contratual expressa (cláusula 3.3, fls. 20), circunstância que descaracteriza a má-fé exigida pela doutrina e jurisprudência como requisito para a aplicação da multa do art. 42, par. único do CDC, restando acertado esse capítulo da sentença.

Assim, pelo exposto, entendo caber a condenação da vendedora no ressarcimento *simples* do valor pago pelo comprador a título de corretagem.

Passo à questão dos acréscimos de R\$812,11 e R\$840,44 (fls. 27 e 29).

O pagamento dos acréscimos foi demonstrado por documento emitido pela própria vendedora (fls. 30) e pelos boletos (fls. 27 e 29), descabendo falar de falta de prova.

Com relação à regularidade da cobrança, noto que o comprador apenas juntou cópia do *quadro-resumo* (fls. 20/2), não do contrato *integral*, o qual tampouco foi apresentado pela vendedora (v. fls. 73/112).

O quadro resumo apenas prevê as datas dos pagamentos das parcelas, mas não contém nenhuma multa moratória. Tampouco havendo cópia do restante do contrato nos autos, entendo inexistir apoio

jurídico para a cobrança dos acréscimos nos valores cobrados no valor de cerca de 3% das parcelas.

Ainda que houvesse previsão, entendo que a greve dos bancários (fls. 160/4) caracterizaria força maior e afastaria a mora (art. 396 CC).

Enfim, noto que a vendedora prometeu descontar o primeiro acréscimo da parcela seguinte do preço (v. e-mail de fls. 35/6), restando igualmente devido o ressarcimento desse valor por o fornecedor vincular-se às informações que presta (art. 48 CDC).

Pelo exposto anteriormente com relação à multa do par. ún. do art. 42 do CDC, não houve previsão específica – comprovada – para a multa, cuja falta enseja condenação da vendedora no ressarcimento em dobro dos valores cobrados sem previsão anterior, ou seja, de má-fé.

Finalmente, passo à taxa de administração, que deve ter solução semelhante à questão do valor pago a título de multa moratória.

Primeiramente, cabe estabelecer que o pagamento da taxa foi evidenciado pelo documento de fls. 30/1, emitido pela própria vendedora.

Em segundo lugar, devo notar que o quadro-resumo não prevê absolutamente o pagamento dessa taxa. Sem o restante do contrato, conluo pela ausência de disposição expressa da taxa e pela

irregularidade de sua cobrança.

Além disso, a falta de previsão contratual caracteriza a má-fé, que por sua vez justifica a aplicação da multa do par. ún. do art. 42 do CDC.

Destarte, voto pelo parcial provimento do Recurso do comprador a fim de reformar a sentença e julgar a ação parcialmente procedente para condenar a vendedora a ressarcir (1) de forma *simples*, o valor pago a título de corretagem; (2) em dobro, o valor pago a título de multa moratória (v. fls. 27, 29 e 30); e (3) em dobro, o valor pago a título de taxa de administração (v. fls. 27, 29 e 30).

O comprador venceu na maior parte e deve ser ressarcido das despesas processuais pela vendedora, que deve pagar ainda honorários ao advogado da outra parte (par. ún. do art. 21 CPC) equivalentes a 15% do valor da condenação, percentual que remunera a diligência do profissional no caso, que não é complexo nem tardou significativamente a ter resolução (ação proposta em outubro de 2014) (art. 20 § 3º CPC).

Isso posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao Recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator