



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal Central da Capital

Nº Processo: 1000723-03.2013.8.26.0016

Registro: 2014.0000030106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº 1000723-03.2013.8.26.0016, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente FERNANDO VIEIRA DE CASTRO, são recorridos SATI ASSESSORIA TECNICA E DOCUMENTAL LTDA (SATI), LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS SA (LOPES IMOBILIÁRIA) e CAPH INCORPORADORA LTDA (PDG) .

ACORDAM, em Oitava Turma Cível do Colégio Recursal de Fórum João Mendes Júnior - 18º Andar, sala 1806, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6315, São Paulo-SP, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencida a 3ª Juíza.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos MM. Juízes ALEXANDRA FUCHS DE ARAÚJO (Presidente) e RENATA MARTINS DE CARVALHO.

São Paulo, 12 de setembro de 2014.

Fabíola Oliveira Silva

RELATORA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal Central da Capital

Nº Processo: 1000723-03.2013.8.26.0016

Recurso nº: 1000723-03.2013.8.26.0016
Recorrente: FERNANDO VIEIRA DE CASTRO
Recorrido: SATI ASSESSORIA TECNICA E DOCUMENTAL LTDA (SATI) e outros

VISTOS.

Cuida de **RECURSO INOMINADO** interposto por FERNANDO VIEIRA DE CASTRO contra a r. sentença de improcedência da AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS que move contra CAPH INCORPORADORA LTDA, LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A e SATI ASSESSORIA TÉCNICA E DOCUMENTAL S/A que declarou a prescrição (fls. 218/221).

O recorrente alega, em resumo, que a r. sentença deverá ser reformada, pois o prazo prescricional a ser aplicado não está descrito no artigo em que se baseou a r. sentença, por tratar de relação de consumo.

Recurso tempestivo e com preparo.

Os recorridos ofertaram contrarrazões e postularam a manutenção da r. sentença (fls. 265/290).

É o relatório.

VOTO.

Respeitado o entendimento do Juiz *a quo*, o recurso deve ser provido para a reforma da r. sentença.

O entendimento majoritário relativo ao prazo prescricional da comissão de corretagem e da taxa SATI é de que o prazo prescricional não é de 3 (três) anos, por não tratar de pretensão de ressarcimento por enriquecimento sem causa, mas de controvérsia relativa a legalidade de cobrança de valores embutidos em proposta de compromisso de compra e venda de imóvel, cujo caráter é obrigacional e pessoal. Assim, deve ser aplicada a regra geral do prazo prescricional de 10 (dez) anos (artigo 205,



Código Civil).

Neste sentido:

*“RESTITUIÇÃO DE VALORES – Compra e venda de imóvel – Comissão de corretagem – Prescrição – Inocorrência – 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 (...)” (Colégio Recursal de Santos/SP).*

*“Com efeito, **não se aplica o prazo trienal** conforme fundamentado pelo MM. Juízo. Na verdade, o fato gerador para se aplicar o art. 206, § 3º, inciso IV do Código de Civil é o enriquecimento sem causa, o que não é o caso dos autos. Havia causa subjacente para que os recorrentes realizassem o pagamento (o negócio que estava em negociações preliminares), logo **o prazo prescricional da ação 'solve et repete' é o decenal** do art. 205 do Código Civil e não o art. 27 do CDC, que na verdade contempla ações de reparação de dano, o que não é o caso” (Colégio Recursal Central de São Paulo/SP).*

*“Quanto à prescrição, revendo posicionamento anteriormente adotado, reputo que **o triênio previsto no artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil não se aplica à hipótese**, pois não se tem tela questão sobre enriquecimento indevido, mas sim sobre o conteúdo e amplitude de cláusula contratual que estabelece obrigação questionável e, portanto, merecedora de análise” (Colégio Recursal Central de São Paulo/SP).*

Quanto à legitimidade passiva, A preliminar de ilegitimidade de parte, arguida por ambas as recorrentes, deve ser afastada com fundamento no CDC, uma vez que todos os envolvidos na cadeia de consumo de equiparam a fornecedores aos olhos da lei.

No mérito, as partes firmaram um compromisso de compra e venda de um apartamento, mediante contrato de adesão e, assim, estabeleceram relação de consumo regulada pelo Código de Defesa do Consumidor.

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Condominial o recorrente adquiriu um apartamento no empreendimento Momento Vila Olimpia, a ser pago do



modo descrito no contrato. Todavia, conforme Relatório de Compra e Venda de Unidade de fls. 15/18 houve cobrança de comissão de corretagem, de acordo com os valores especificados na referida folha.

Conforme dispõem o artigo 6º, incisos IV e V, e artigo 51, do CDC, o pagamento de comissão de corretagem e de montante a título de prêmio, imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, configura cláusula abusiva, não podendo ser de responsabilidade do adquirente.

No caso dos autos, além da ausência de negociação entre as partes (contrato de adesão), a comissão de corretagem não está prevista no contrato e não foi incluída no montante do preço do imóvel fixado no contrato. A cobrança foi efetuada em apartado para os beneficiários que foram individualizados.

Portanto, a recorrida tentou obter vantagem indevida ao impor ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem e do prêmio, caracterizando venda casada, prática prevista no art. 39, inciso I, do CDC e vedada no ordenamento jurídico. E, por conseguinte, deve devolver a quantia acima mencionada.

No que refere a taxa SATI, os documentos acostados à contestação comprovam que a referida taxa foi incluída no Relatório de Compra e Venda sem a devida informação da natureza e finalidade, em violação ao disposto no artigo 30 da lei consumerista, que assegura que "toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação, com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado".

Além da ausência de informação clara e precisa sobre a cobrança da Taxa SATI, a recorrida não comprovou a efetiva prestação do serviço de assessoria jurídica e imobiliária.

Insta frisar que o entendimento majoritário do C. Superior Tribunal de Justiça é de ilegalidade da cobrança da referida taxa, que fere os direitos do consumidor assegurados pelo Código de Defesa do Consumidor, pois a intenção de contratar um advogado para dar assessoria



jurídica em um negócio imobiliário deve ser ato voluntário praticado pelo consumidor e não uma imposição da vendedora a qual destina seu próprio corpo jurídico para atuar na compra e venda. Assim, a cobrança da taxa SATI deve ser esclarecida ao comprador, para que exerça a opção de contratar ou não, o que não ocorreu no caso dos autos.

As referidas quantias da comissão de corretagem e da taxa SATI serão devolvidas em dobro. Nos termos do artigo 42, parágrafo único do CDC, é necessário o pagamento indevido e a má-fé do credor, que restou evidenciada.

No caso dos autos, a construtora/incorporadora firmou contrato com a imobiliária, que foi a responsável pela venda, sem que o adquirente tenha participado desta relação, ou seja, a imobiliária atuou em benefício da construtora, não devendo o consumidor pagar pelo serviço que não contratou. Ademais, a cobrança não tratou de engano justificável, o que afastaria a incidência do disposto no citado dispositivo legal.

Isto posto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reformar a r. sentença para afastar a prescrição e condenar as recorridas, solidariamente, à devolução, **em dobro**, das quantias pagas pelo recorrente relativas às **comissões de corretagem** (R\$8.507,25; R\$2.606,90; e R\$1.990,00, referentes ao apartamento e R\$163,99; R\$65,79; e R\$50,22, referentes à vaga de garagem extra), e à **taxa SATI** (R\$ 8.756,00; e R\$220,97), atualizadas desde os respectivos desembolsos e acrescidas dos juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Nos termos do artigo 55 da Lei nº 9.099/95 não há condenação das recorridas, vencidas, nas verbas sucumbenciais.

São Paulo, 12 de setembro de 2014.

Fabíola Oliveira Silva.
Juíza Relatora