



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Registro: 2014.0000586182

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 4002913-20.2013.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes LUÍS ALBERTO DE ARAUJO LIMA (E SUA MULHER) e MARINA DULINSKY SCILLA ARAUJO LIMA, são apelados GIRAFFE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2^a 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 ALVARO PASSOS (Presidente) e JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 18 de setembro de 2014.

**Neves Amorim
relator**
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelante: Luis Alberto de Araújo Lima e outra.

Apelado: Lopes Consultoria de Imóveis S.A. e outro.

Comarca: Santo André - 3^a Vara Cível.

Voto n° 19321

EMENTA:

COMPRA E VENDA - AÇÃO REPETIÇÃO DE INDÉBITO - RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA - APLICAÇÃO DO CDC - - COMISSÃO DE CORRETAGEM - VALORES QUE NÃO INTEGRARAM O PREÇO DO IMÓVEL E QUE DEVEM SER SUPORTADOS PELO VENDEDOR - DEVOLUÇÃO SIMPLES DEVIDA (ART. 42, § ÚNICO, DO CDC) - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - SENTENÇA MODIFICADA.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a presente ação repetição de indébito (fls. 465/468).

Alega o apelante (fls. 470/481), em síntese, que pagaram a comissão de corretagem e que tal ônus é de quem vende o bem e não do comprador. Argumenta que buscou o stand de venda da construtora e nele foi atendido pelo funcionário da consultora de imóveis, ou seja, pelo princípio da aparência, os corretores nada mais são do que



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

representantes da construtora. Aduz que a construtora nada mais faz do que simular a aproximação do comprador com os corretores por ela contratados, fazendo parecer que de imediato o interessado tenha buscado a auxílio dos corretores, porém, não é o que verdadeiramente ocorre. Sustenta que não há alternativa a quem tem interesse em comprar o imóvel sem que tenha que recorrer ao stand de vendas e por consequência ao atendimento de corretores terceirizados. Por fim, pugna pelo provimento do recurso e pela procedência da demanda.

Regularmente processada, vieram aos autos contrarrazões (fls. 487/503 e 504/521).

É o relatório.

Colhe-se dos autos que o autor adquiriu da ré a unidade 69, do empreendimento “Praça Jardim”, situado na Rua Adolfo Laves, na cidade de Santo André/SP, tratando-se de evidente relação de consumo, sendo perfeitamente aplicável o Código de Defesa do Consumidor.

Pleiteia o autor a devolução da taxa de corretagem, incontroverso que o autor pagou tal taxa (fls. 50/55), visto que própria ré assim admite.

É sabido que, não obstante a concretização do negócio, é praxe o vendedor suportar integralmente o custo da aproximação das partes e abatê-lo do preço negociado com o promitente comprador. Não se trata de valor despendido pelo comprador além daquele efetivamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pago pela aquisição do imóvel. Por isso, ele deve integrar o preço do bem negociado.

No contrato firmado pelas partes (fls. 57) e mensagem de fls. 17, não há qualquer menção à taxa de corretagem na composição do preço. O que há é a obrigação imposta pela vendedora para que os compradores paguem a comissão de intermediação.

Assim, não estando o valor transacionado no preço do imóvel, de rigor a devolução do *quantum* desembolsado para tal finalidade.

Neste sentido:

“Declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenizatória. Legitimidade da Atua Construtora e Incorporadora S/A para figurar no polo passivo da demanda. Empresa sócia da ATUA GTSI HIPÓDROMO EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade de propósito específico. Autonomia patrimonial e jurídica que nem sempre é facilmente identificável, servindo para prejudicar o consumidor. Impossibilidade de afastar a responsabilidade da sócia. Autora que pleiteou a restituição das quantias relativas à corretagem e SATI. Quantias que não podem ser impostas ao consumidor, devendo ser suportadas pelas réis. Cobrança de ITBI, taxas registrarias e fechamento de pasta. Descabimento, por inexistir prova de que o valor cobrado foi aplicado em imóvel para fins de moradia, foi impedida pelas réis de nele retornar por quarenta e cinco dias, sem



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

justificativa. Ocorrência de danos morais, razoável o valor arbitrado de R\$ 15.000,00 incidindo os juros desde o ato ilícito (STJ 54). Descabimento da restituição em dobro, ante a inexistência de má-fé das rés (CDC 42). Cobrança relativa à correção monetária pelo INCC que é devida, por constituir mera recomposição do valor da moeda. Recurso parcialmente provido, com observação.” (Ap. Cível 1042420-43.2013.8.26.010, Rel. Des. LUIS MÁRIO GALBETI, 7ª Câm. de Dir. Privado, j. 24/04/2014).- g.n.

Observo, que não vinga a tese da requerida de que se trata de parte ilegítima para este pedido, visto ser evidente que cobrança de corretagem é decorrente da relação jurídica de direito material existente entre o autor e a ré, sendo a requerida também legítima para figurar no polo passivo.

Desse modo, cabível a devolução dos referidos valores pelas rés, contudo, de forma simples e não em dobro como requer o autor.

Para que se aplique a devolução em dobro dos valores, conforme disposição do artigo 42, parágrafo único¹, do Código de Defesa do Consumidor, tem que estar comprovado nos autos que a ré agiu de má-fé, contudo, não houve prova de a requerida tenha agido deste modo, o que afasta a aplicação do citado artigo, entendimento este, que tem sido aplicado pela majoritária jurisprudência deste Tribunal. Confira-se:

¹CDC, Art. 42, par. único: “O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável”.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

“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” (STJ, 3ª Turma, AgRg no AREsp 357187, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJ 12.10.2013).

Já quanto aos ônus sucumbenciais, diante do parcial provimento do recurso do autor e consequência parcial procedência da ação, sendo as partes ambas vencidas e vencedoras, entendo ser reciproca, nos termos do artigo 21, do Código de Processo Civil, dividindo estas igualmente as despesas processuais.

Assim, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

NEVES AMORIM
Desembargador Relator