



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2013.0000532508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0165199-51.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados RICARDO DORALÍCIO DA SILVA e MAURICI FERREIRA DOS SANTOS, são apelados/apelantes CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS e SARACURA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 2^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o Relator sorteado, que declarará voto. Acórdão com o 3º Juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS, vencedor, GIFFONI FERREIRA, vencido, JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS (Presidente) e JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 27 de agosto de 2013.

José Joaquim dos Santos
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 15629

Apelação Cível nº 0165199-51.2012.8.26.0100

Apelantes: RICARDO DORALÍCIO DA SILVA E OUTRO

Apelada : CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E OUTRO

Juiz Dr. Gustavo Coube de Carvalho

Origem: 26ª Vara Cível Central

DIREITO CIVIL. Negócio Imobiliário. Despesas ou comissão de corretagem imputadas indevidamente aos compradores, ora apelantes. Necessidade de repetição do indevido, uma vez integrado ao preço, além de cobrado e pago o valor da intermediação. Prescrição que é decenal, bem repelida pela r. sentença. Hipótese, contudo, que não contempla a repetição dobrada, o que justifica a procedência parcial decretada. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Adota-se o relatório do eminentíssimo relator sorteado, de teor seguinte:

“Cuida-se de Apelação Cível, vituperando a R. sentença de fls., que deu pela procedência parcial de Ação de Repetição de Indébito, forte no argumento de que a cobrança de valores para fins de corretagem foi indevida, sob argumento de que não havia atribuição contratual de pagamento de corretagem, e negada a aplicação do Art.940 do Código Civil.

No apelo aduz o Autor que ante a postura maliciosa da parte Ré se justificava a aplicação do Art.940 do Código Civil, exigido o pagamento sem possibilidades de negociação.

E a seguir a vencida aduz de sua ilegitimidade de parte, realizada a corretagem por pessoas que não são prepostos das Requeridas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocorrente prescrição, de rigor manutenção do pacto, presente a corretagem, direcionados os cheques para cada qual dos corretores, em livre manifestação, faltante direito à inversão da prova, ou quando muito a condenação deverá ser simples.

Recursos bem processados. Respondidos”.

É o relatório.

Trata-se de ação de repetição de indébito julgada parcialmente procedente pela r. sentença, acolhido o pleito de devolução sem a dobra.

O eminentíssimo relator, data vénia, acolhe a prescrição por entender que incide na espécie o princípio que veda o enriquecimento sem causa, com carga prescricional de três anos. Deu como termo inicial as datas dos pagamentos, com a entrega dos dez cheques.

Pois bem. A r. sentença conferiu razoável desatate ao entender que a vendedora acabou por integrar o custo da intermediação ao preço. Daí o prazo prescricional a partir do vencimento de cada parcela. Para o MM. Juiz, trienal, não caracterizado.

Além de razoável esse entendimento quanto ao termo inicial, ainda que se adote aquele aventado no voto do ilustre relator, tem-se que o prazo prescricional para ação de repetição de indébito é de dez anos, incidindo a regra genérica disposta no artigo 205, do Código Civil.

Consigne-se, ainda, que não há que falar em incidência do comando previsto no inciso IV, do § 3º, do artigo 206 do Código Civil, o qual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
estabelece em 03 (três) anos a prescrição para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Isto porque, o Código Civil de 2002, inovou ao estabelecer um prazo prescricional trienal para as ações de ressarcimento sem causa, uma vez que a lei anterior não a previa. Contudo, o novo Código Civil também introduziu a distinção entre as hipóteses de enriquecimento sem causa (884 a 886), e de pagamento indevido (arts. 876 a 883). Agindo dessa maneira, o legislador entendeu ser necessário dar tratamento jurídico diferenciado entre o enriquecimento sem causa e o pagamento indevido, de modo que aludidos institutos jurídicos não devem se confundir.

Como o artigo 206, §3º, inciso IV do Código Civil de 2002, trata da prescrição exclusivamente das ações de enriquecimento sem causa, que como visto, não é a mesma coisa que pagamento indevido, o prazo para ajuizar ações de repetição de indébito ficou legado ao da regra geral das ações pessoais prevista no artigo 205, qual seja, dez anos. Neste sentido é o ensinamento de Nestor Duarte na obra Código Civil Comentado, organizada pelo Ministro Cezar Peluso, pág. 139: “*Não se deve confundir o tema do enriquecimento sem causa, cujo regramento constitui inovação do Código Vigente, com o tratamento do pagamento indevido (arts. 876 a 883)*”.

Poder-se-ia argumentar ainda, a incidência do prazo prescricional de 5 anos previsto no Código de Defesa do Consumidor, no seu artigo 27, entretanto, fica afastada também esta hipótese por não se tratar o presente caso de pretensão de reparação pelos danos causados por fato do produto ou serviço.

Assim, na esteira de reiterados pronunciamentos desta Câmara, a prescrição não restou caracterizada e daí a manutenção da r. sentença em todos os seus termos, com os acréscimos aqui produzidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, por maioria, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator Designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Apelação nº 0165199-51.2012.8.26.0100

Decisão vencida nº 2302

Dissinto respeitosamente da D. Maioria.

Deveras, a R. sentença não se sustenta, e em verdade não deu à espécie a correta mensuração – respeitado, com toda a evidência, o entendimento do honrado prolator.

Em primeiro lugar ver que a parte Autora é constituída de um GERENTE DE PRODUTO e de um MÉDICO, pessoas de nível cultural elevado, que sabiam ou deveriam saber o que estavam *a assinar. De aí que a própria inicial admite que o pagamento dos valores a título de corretagem foi efetuado livremente, e a trêfega assertiva de fls. 05 - “sequer tinham ciência que referido valor de comissão imobiliária é de responsabilidade de pagamento do vendedor” (SIC) – não pode ser aceita, pois que fica confessada a errônia em que laboraram, SPONTE PROPRIA - além do que a alegação é discutível: depende do Contrato a responsabilidade pelo pagamento da comissão do corretor.

O argumento de que se valeu a inicial para tanto não tem o menor supedâneo legal: o fato de haver contrato entre a empresa de corretagem e o construtor não induz à responsabilização deste, mesmo porque nem o Autor consegue comprovar que os corretores detinham vínculo empregatício com a vendedora.

O que os autos denotam é que em verdade houve mesmo livre convergência de vontades entre a parte Autora e os corretores, e a relação anotada a fls. 06 anota que os cheques foram todos recebidos por pessoas diversas da dos Requeridos: pelo que, ante isso, é manifesta a ocorrência da ilegitimidade de parte.

Despesas de contrato e cadastro foram recebidas não pelos Requeridos, e sim por terceiros. Sem ligação jurídica com o Contrato de fls.

Equivoca-se grandemente o Autor: confusão alguma ocorreu, e o que se vê dos autos é que a parte Autora celebrou um contrato à parte com os corretores, inda que verbal, e ao depois pretende cobrar tais valores da parte Ré. E de forma altamente equivocada.

Pouco importa o que se vê do documento de fls.35, relativamente à expressão de que o ônus fôra da promitente-vendedora. Se não houve assunção dessa obrigação por parte da Ré apelante, é hialino que a informação a não vincula.

A própria sentença anotou a fls. 236 que não havia “atribuição contratual de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilidade pelo pagamento de corretagem” – mas asseverou justamente que essa observação constava dos recibos, e concluiu, com equívoco, pela vinculação.

Ou seja: a R. sentença cria vínculo que em verdade não existe, e, repita-se, a informação constante dos recibos não vincula pois que divorciada da real vontade da parte Ré. De aí o reconhecimento da ilegitimidade de parte, patente, hialina e flagrante.

Outra assertiva da R. sentença, que não se sustenta, é que fôra “justificada a expectativa de que tais despesas seriam abatidas de alguma das parcelas do imóvel” - como se recibo fornecido por terceiro pudera vincular o contratante, e sem que existira “atribuição contratual de responsabilidade pelo pagamento de corretagem”.

Sem Contrato, sem menção neste, como poderia ser o valor exigido da parte Ré?

Mas, ainda há mais: outro equívoco da R. sentença consistiu na apreciação do aspecto prescrição. A alegada “justificada expectativa dos Autores de verem deduzidas das parcelas do preço as quantias pagas” em nenhum momento vem erigida pela Lei como causa interruptiva da prescrição.

A própria inicial consigna que os cheques foram emitidos em dezembro de 2007 – e na espécie o prazo fôra de três anos, como se vê da contestação a fls.154; de aí que, quando do ajuizamento do apelo, de há muito, mais de um ano, estava prescrito o direito de ação.

Alfim, por esses dois fundamentos, é de rigor o reconhecimento da correção do apelo da Requerida, e prejudicado o recurso da parte autora.

Ante o exposto, pela minha decisão ficava DEFERIDO PROVIMENTO ao recurso da Requerida, decretada a improcedência do pleito, condenada a Autora nas custas e na honorária de quatro mil reais, fixada por equidade, e havido por prejudicado o recurso do autor.

L.B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	JOSE JOAQUIM DOS SANTOS	42D300
6	7	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	43D231

Para conferir o original acesse o site:

<http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigitals5/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo
0165199-51.2012.8.26.0100 e o código de confirmação da tabela acima.