



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 2ª 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 eminente 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 eminente relator, data vênua, 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 desate 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 erronia 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/pastadigitalsg5/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0165199-51.2012.8.26.0100 e o código de confirmação da tabela acima.