



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Registro: 2017.0000435736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1001337-76.2014.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado
X

ACORDAM, em 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ENIO ZULIANI (Presidente), MAIA DA CUNHA E TEIXEIRA LEITE.

São Paulo, 7 de junho de 2017.

ENIO ZULIANI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº. 42464.

APELAÇÃO n. 1001337-76.2014.8.26.0564.

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO

**APELANTE: PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA**

APELADO: X

JUIZ(A) PROLATOR: GUSTAVO DALL OLIO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comissão de corretagem e taxa sati. Não incidência do tema repetitivo 938, no que se refere a prescrição. Ação ajuizada antes de fechado o triênio impeditivo. Não há cláusula transferindo o dever de pagar corretagem e despesas de assessoria aos compradores. Não existe prova de trabalho de corretores autônomos. Pagamento indevido de valores, devendo ser aplicada, a *contrario sensu*, o tema repetitivo 938. Sentença de procedência mantida. Não provimento.

Vistos.

O contrato foi celebrado em 9.6.2011 (fls. 40). O valor foi de R\$ 209.901,00 para aquisição de uma unidade em construção.

A ação foi ajuizada para restituição da taxa de corretagem e da taxa SATI, sendo que o douto Magistrado determinou o reembolso, com correção e juros, de R\$ 1.953,60 (sati) e R\$ 12.099,00 (comissão de corretagem). O recurso da ré (PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.) bate na questão da ilegitimidade passiva ad causam, com alegação de que tais verbas foram pagas a terceiras pessoas, sem vínculo com a apelante e nega o pagamento indevido, afirmando que houve intermediação (corretores autônomos) e o serviço foi prestado, mencionando o art. 725, do CC. Afirma o *venire contra factum proprium* e menciona os artigos 104, I a III, 113, 112 e 110, do CC, denunciando má-fé da autora.

É o relatório.

A respeitável sentença deve subsistir, por não ser aplicável, no caso, os enunciados do recurso repetitivo (tema 938).

Não há prescrição porque a ação foi ajuizada antes de vencido o prazo trienal, que foi estabelecido como limite prescricional (Resp. 1551956 SP, DJ de 6.9.2016). Por outro lado, não foi redigida cláusula que transferisse, de maneira clara, a responsabilidade por despesas extras ao comprador, como a de assessoria imobiliária e de corretagem. Na verdade, não há documento que vincule o comprador a esses valores, sendo certo que foi cobrado em separado e sem discriminação exata ou pormenorizada, o que faz presumir que são importâncias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embutidas no preço sem ressalva ou esclarecimento. Nesse caso, aplica-se, de forma justa, o princípio erigido no julgamento repetitivo (tema 938), cuja ementa cabe transcrever para melhor elucidação (Resp.1599511, DJ de 6.9.2016):

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA”.

A recorrente afirma que impede a restituição ordenada pela sentença uma questão processual (ilegitimidade passiva ad causam) e convém rejeitar de pronto o articulado, por ser alegação desprovida de elementos fáticos. Não há prova de que corretores autônomos receberam as verbas, embora o documento de fls. 45, que não ostenta assinatura dos compradores, mencione alguns nomes. Certamente são pessoas ligadas a ré e não aos autores, não existindo prova de serem corretores autônomos ou imobiliária independente. De qualquer modo, não existe recibo específico de os autores terem quitado importância a estranhos, mas, sim, pelo negócio e como tal, responde a requerida. A restituição era realmente devida porque não há regra de transferência dos encargos que são da vendedora.

A recorrente cita diversos dispositivos (art. 104, I-III, 110, 112 e 113, do CC) e todos eles não entram no corpo de eventual decisão que poderia manter a legalidade da cobrança dos itens questionados. Não há contrato perfeito ou manifestação de vontade vinculativa, porque os autores não assinaram termo ou compromisso concordando em pagar corretagem e taxas de serviços, essas últimas indevidas, como assegura o colendo STJ. A corretagem, se existiu, é por conta da ré e não dos autores, que pagaram indevidamente e possuem direito de restituição. Impossível cogitar de má-fé dos autores, que não anuíram com a cobrança e possuem direito absoluto de obterem, em retorno, as quantias cobradas mediante abuso de contrato de adesão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nega-se provimento.

ÊNIO SANTARELLI ZULIANI
Relator