



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000498644

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0044889-79.2012.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são apelados ORIEL MAINETI e MEIRY SOLANGE DE FREITAS MANOEL MAINETI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara 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 Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente) e MARY GRÜN.

São Paulo, 19 de agosto de 2014.

Luiz Antonio Costa
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 14/22062

Apelação nº 0044889-79.2012.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelante: Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelado: Oriel Maineti e outro

Ementa – Compra e venda de imóvel – Ressarcimento de SATI e corretagem – À falta de prazo prescricional específico do CDC, aplica-se prazo prescricional decenal da regra residual do art. 205 CC – Jurisprudência majoritária da 1ª Subseção de Direito Privado – Legitimidade passiva da vendedora por conta da solidariedade entre fornecedores (art. 7º p. ú. CDC) – Venda casada não requer coincidência de fornecedores (art. 39 I CDC) – Ausência de previsão contratual da atribuição do SATI e da corretagem aos consumidores – Cláusula abusiva por ofensa do dever de informar (arts. 51 IV e § 1º I c/c 6º III CDC) – Ressarcimento de SATI e corretagem devidos, conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado – Falta de previsão no instrumento caracteriza má-fé e autoriza reembolso em dobro (art. 42 p. ú. CDC) – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação Indenizatória de Danos Materiais e Moral proposta pelos compradores Apelados em face da vendedora Apelante.

Em 29.09.2007 os Apelados compraram imóvel (fls. 17/20) e, na mesma data, pagaram R\$16.713,15 por corretagem e assessoria imobiliária (serviço de assessoria técnico-imobiliária ou “SATI”) (fls. 21/7), serviços que não haviam contratado, razão por que, em 04.10.2012, propuseram esta ação buscando o ressarcimento do valor em dobro (art. 42 p. ú. CDC), bem como compensação por dano moral.

A d. Magistrada julgou a ação parcialmente procedente, por entender que sem discriminação clara do SATI, a cobrança pelo serviço ofende o dever de informação (art. 6º III CDC) e configura prática

comercial abusiva (“venda casada”, art. 39 I CDC). Quanto à corretagem, a d. Juíza entendeu que tampouco houve contratação clara, mas apenas cobrança direta, cabendo igualmente seu reembolso. Por fim, entendeu devido o pagamento em dobro, “posto que as rés repassaram ao comprador do imóvel valor acordado com prestadores de serviços sem previsão contratual e sem ciência do adquirente do imóvel, configurando má-fé”. A d. Magistrada indeferiu, porém, o pedido de compensação por dano moral, “uma vez não configurado qualquer abalo psíquico”, e condenou cada parte a arcar com as próprias despesas.

A vendedora apela, alegando (1) prescrição da pretensão, à qual se aplicaria o prazo trienal do art. 206 § 3º IV (enriquecimento sem causa) e V (reparação civil); (2) ilegitimidade passiva, vez não ter recebido o valor pago pelos Apelados; (3) não houve “venda casada” (art. 39 I CDC), porque os serviços foram fornecidos por terceiros, e não pela vendedora; (4) o SATI e a corretagem foram contratados em instrumento autônomo e os serviços foram efetivamente prestados, restando correto o pagamento de contraprestação.

Recurso recebido e respondido.

É o Relatório.

O Recurso não merece provimento.

Apesar de a relação entre as partes reger-se pelo CDC, este diploma prevê prazos prescricionais apenas para pretensões relativas a

vício e fato de produto ou serviço (arts. 26 e 27), deixando de prever prazos prescricionais relativos a outras hipóteses, tal qual a dos Apelados, de ressarcimento de preços não previstos explicitamente no contrato. À falta de regra especial, entendo aplicar-se o prazo decenal da regra residual do art. 205 do CC, aproveitando-se o raciocínio do seguinte precedente do STJ, relativo a cláusula abusiva de plano de saúde:

“3. A única previsão relativa à prescrição contida no diploma consumerista (art. 27) tem seu campo de aplicação restrito às ações de reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, não se aplicando, portanto, à hipótese dos autos, em que se discute a abusividade de cláusula contratual.

“(…)

“6. Dessa forma, frente à lacuna existente, tanto na Lei 7.347/85 [Lei da Ação Civil Pública], quanto no CDC, no que concerne ao prazo prescricional aplicável em hipóteses em que se discute a abusividade de cláusula contratual, e, considerando-se a subsidiariedade do CC às relações de consumo, deve-se aplicar, na espécie, o prazo prescricional de 10 (dez) anos disposto no art. 205 do CC”.

(Resp nº 995.995/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 19.08.2010 pela 3ª T.)

A aplicação do prazo decenal à prescrição da pretensão de repetição de SATI e corretagem é o entendimento desta Câmara:

“Compromisso de venda e compra de bem imóvel – Restituição de valores – Comissão de corretagem e taxa SATI

– Prescrição – Inocorrência – O prazo prescricional para restituição de valores indevidamente pagos é de 10 anos (...)”.
(Apelação nº 1005653-06.2013.8.26.0100, Rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. em 30.04.2014 pela 7ª Câmara.)

No mesmo sentido a jurisprudência majoritária da 1ª Subseção de Direito Privado:

1ª Câ. : Ap. nº 4011721-34.2013.8.26.0224, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. em 11.03.2014;

5ª Câ. : Ap. nº 1005542-22.2013.8.26.0100, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. em 21.05.2014;

6ª Câ. : EDcl. nº 1003682-76.2013.8.26.0361/50000, Rel. Des. Paulo Alcides, j. em 22.05.2014;

9ª Câ. : Ap. nº 0200720-57.2012.8.26.0100, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. em 18.03.2014;

10ª Câ. : Ap. nº 0135019-52.2012.8.26.0100, Rel. Des. Araldo Telles, j. em 24.09.2013.

A Apelante tampouco tem razão quanto a sua “ilegitimidade passiva”.

Primeiramente, cabe afirmar que a inicial preenche a referida condição da ação, que deve se verificar “in status assertionis”, ou seja, “à luz das afirmações do demandante contidas em sua petição inicial” (Fredie Didier Jr., Curso de Direito Processual Civil, 1º vol., 9ª ed., Salvador: Jus Podivm, 2008, p. 173):

“2 - É de ter presente que as condições da ação são inicialmente aferidas 'in status assertionis', com base na alegação feita pelo demandante na inicial, sem depender do exame das circunstâncias e dos elementos probatórios contidos nos autos”.

(AgRg no AREsp 158.127/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. em 26.06.2012 pela 3ª T., grifei.)

Ora, o CDC estabelece muito claramente a solidariedade entre os causadores do dano ao consumidor (art. 7º p. ú. CDC) e, tendo a Apelante de alguma forma concorrido para o prejuízo dos Apelados, não há dúvida da pertinência subjetiva da ação.

Quanto à não configuração de “venda casada”, sem razão a Apelante.

O art. 39 I do CDC não exige que o produto ou serviço condicionado a outro sejam fornecidos pelo *mesmo* fornecedor, podendo-se igualmente aplicar o dispositivo referido ao caso em que um fornecedor condiciona a venda de bem à contratação de serviço de outro fornecedor, à medida que o propósito da proibição é defender a liberdade contratual do consumidor.

No mais, quanto à validade da atribuição do SATI e da corretagem aos Apelados, sem razão a Apelante.

Diferentemente do que alega a Apelante, não consta dos autos prova alguma de que os Apelados firmaram qualquer instrumento que discriminasse com antecedência as obrigações dos Apelados relativamente à corretagem e ao SATI, o que ofende frontalmente o dever de informação clara do art. 6º III CDC.

Assim, entendo que a cláusula (não escrita) que atribui aos consumidores a responsabilidade pelo pagamento do SATI e da corretagem é abusiva, por ofender os princípios fundamentais do sistema consumerista e conferir vantagem exagerada ao vendedor (art. 51 IV e § 1º I do CDC), devendo ser decretada nula. Nesse sentido a jurisprudência majoritária da Primeira Seção deste Tribunal:

1ª Câm.: Apelação nº 0010430-78.2013.8.26.0576, Rel. Des. Claudio Godoy, j. em 14.01.2014;

2ª Câm.: Apelação nº 0011018-70.2011.8.26.0248, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. em 21.01.2014;

3ª Câm.: Apelação nº 0025472-74.2012.8.26.0004, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. em 21.01.2014;

4ª Câm.: Apelação nº 0001547-42.2008.8.26.0472, Rel. Des. Fábio Quadros, j. em 12.12.2013;

6ª Câm.: Apelação nº 0025273-51.2012.8.26.0554, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. em 16.01.2014;

7ª Câm.: Apelação nº 0191817-04.2010.8.26.0100, Rel. Des. Walter Barone, j. em 30.10.2013;

8ª Câm.: Apelação nº 0036270-90.2013.8.26.0576, Rel. Des. Salles Rossi, j. em 18.12.2013;

9ª Câm.: Apelação nº 1007562-83.2013.8.26.0100, Rel. Des. Galdino Toledo Júnior, j. em 03.12.2013;

10ª Câm.: Apelação nº 0113205-18.2011.8.26.0100, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. em 26.11.2013.

Quanto ao ressarcimento em dobro, também não tem razão a Apelante. Como se sabe, a jurisprudência a respeito do parágrafo único do art. 42 do CDC exige má-fé do fornecedor para sua condenação a ressarcimento em dobro do valor cobrado indevidamente. No caso dos autos, o instrumento não previa absolutamente a cobrança dos valores, que foi realizada na mesma data da venda do imóvel, concluindo-se que a Apelante usou da vulnerabilidade dos Apelados na ocasião para realizar a cobrança, restando devida a aplicação do dispositivo ao caso.

Destarte, entendo correta a sentença, que proponho seja mantida, com ratificação de seus fundamentos como permite o art. 252 do RITJESP.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao Recurso.**

Luiz Antonio Costa

Relator