



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000015301**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1086726-97.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados EMERSON SCAPATICIO e CARLA ANDRÉA AMALFI FRASCA SCAPATICIO, é apelado/apelante DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e Apelado CONSTRUTORA TAJARB LTDA.

**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 da Ré e deram parcial provimento ao Recurso dos Autores. 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, 26 de janeiro de 2015.

**Luiz Antonio Costa**  
**relator**  
Assinatura Eletrônica

Voto nº 14/2

Apelação nº 1086726-97.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante/Apelado: Emerson Scapaticio e outro

Apelado/Apelante/Apelado: Del Forte Empreendimentos Imobiliários  
Ltda e outro, Construtora Tajarb Ltda

Ementa – Compra e venda de imóvel – Ressarcimento de SATI e corretagem – Legitimidade passiva e responsabilidade solidária da promitente vendedora (arts. 7º p. ú. e 25 § 1º CDC) – Pretensão sujeita a prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) – Promitente vendedora e consultora imobiliária informaram promitentes compradores insuficientemente sobre corretagem e SATI – Ofensa ao dever de informar que enseja reembolso (arts. 6º III e 51 IV e § 1º I CDC) – Atribuição de SATI e corretagem feita inadvertidamente – Venda casada (art. 39 I CDC) – Ressarcimento de SATI e corretagem devidos, conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado – Inexistência de previsão contratual expressa caracteriza má-fé e autoriza reembolso em dobro (art. 42 p. ú. CDC) – Dano moral não configurado – Recurso da ré improvido e recurso dos autores parcialmente provido

Recursos de Apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação Indenizatória proposta pelo comprador de imóvel em face da vendedora.

Os Autores celebraram promessa de compra e venda com a Construtora Tajarb Ltda. e pagaram corretagem, SATI e “prêmio” à Del Forte & I. Price Brasil Brokers e a corretores. Os Autores buscam a repetição em dobro do valor pago a título de corretagem, SATI e “premiação” pelos seguintes fundamentos: (1) os serviços não foram

objeto de contratação específica; (2) a venda do imóvel foi condicionada à contratação desses serviços, o que configura venda casada; (3) os serviços não foram prestados efetivamente, à medida que os Autores se dirigiram diretamente ao stand de vendas da construtora, gerando o enriquecimento sem causa dos beneficiados. Os Autores requereram ainda a condenação dos Réus em pagamento de dano moral.

O d. Magistrado julgou a ação parcialmente procedente nos seguintes termos: (1) julgou improcedente o pedido de repetição de corretagem, por entender que “em que pese a contratação dos serviços de intermediação da venda do bem ter se dado pela compromissária-vendedora, lícito que o pagamento da comissão de corretagem da corretora haja sido contratualmente imposta aos compromissários-compradores”; (2) julgou procedente, porém, o pedido de reembolso de SATI e premiação, pois “a conferência aos consumidores da mais ampla informação acerca do negócio jurídico, englobando o conteúdo do contrato e a documentação necessária para seu seguro entabulamento, era dever que lhes incumbia, decorrendo do contrato de corretagem, de sorte que, conjugando seus esforços com outrem para a consecução do seu objeto social, o custo gerado não podia ser repassado àqueles que não visam ao lucro, mas somente o atendimento de uma necessidade própria”; (3) afastou o pagamento de SATI e premiação em dobro, por entender não ter se configurado as hipóteses do art. 940 do CC nem do “caput” do art. 42 do CDC; (4) afastou a responsabilidade da construtora, por entender que esta não recebeu os valores; (5) julgou improcedente o pedido de reparação por dano moral.

Os Autores apelaram, insistindo (1) na responsabilidade solidária da construtora, por força do art. 18 do CDC; (2) na condenação a reembolso de corretagem; (3) no pagamento em dobro, com base no art. 42 par. ún. do CDC; (4) na condenação em reparação por dano moral.

A De Forte também apelou, alegando que (1) a pretensão dos Autores, seja entendida como ressarcimento de enriquecimento sem causa, seja interpretada como reparação civil, prescreveu, visto que decorreram mais de três anos (art. 206 § 3º IV e V CC) entre o pagamento (26.08.2010) e a propositura da ação (04.11.2013); (2) não houve venda casada, “eis que livremente os apelados escolheram pela prestação de serviços pela apelante em seu favor, sem que tenha havido limitação neste direito de livre escolha”; (3) o serviço de assessoria técnica imobiliária foi efetivamente prestado, restando justificável sua remuneração; (4) a “premiação” é parte da comissão de corretagem, devendo-se a denominação “apenas para fins de distribuição de parte da comissão de corretagem entre a equipe de vendas que participou efetivamente de toda a negociação” e “E, tendo em vista que o próprio juiz de 1º instância atestou a legalidade e legitimidade da cobrança das comissões imobiliárias, não há que se falar em cobrança ilegal”.

Recursos recebidos e respondidos.

**É o Relatório.**

## LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

Com razão os Autores acerca da legitimidade passiva e responsabilidade da construtora para a ação.

O par. ún. do art. 7º do CDC prevê a responsabilidade solidária de todos os participantes da cadeia de fornecimento pelos prejuízos causados ao consumidor. Nesse sentido a doutrina de José Geraldo Brito Filomeno em comentário ao dispositivo:

“Como a responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço, ao consumidor é conferido o direito de intentar as medidas contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que propiciou a colocação do mesmo produto no mercado, ou então a prestação do serviço” (*CBDC Comentado pelos Autores do Anteprojeto*, 9ª ed., Rio: Forense, 2007, p. 169, grifei).

Assim também o art. 25 § 1º do CDC, que prevê a solidariedade entre todos aqueles que causaram o dano, assim comentado por Zelmo Denari:

“O § 1º reafirma a solidariedade passiva de todos aqueles que, de qualquer modo, concorreram para a causação do dano (...).

“Trata-se, no entanto, de solidariedade pura e simples, que não

comporta benefício de ordem, o que significa: o consumidor poderá fazer valer seus direitos contra qualquer dos fornecedores do produto ou serviço (...)” (ibidem, p. 231, grifei).

Considerando que a construtora e a consultora imobiliária agiram em conjunto na venda do imóvel, mal se distinguindo perante os promitentes compradores, concluo que a construtora concorreu positivamente para o prejuízo dos Autores, vez que sem sua intervenção não teria havido o pagamento de corretagem, SATI e premiação à Del Forte, não havendo dúvida da pertinência subjetiva nem da responsabilidade solidária da promitente vendedora para a ação.

## PRESCRIÇÃO

Apesar de a relação entre as partes ser de consumo, o CDC prevê prazos prescricionais apenas para pretensões relativas a vício e fato de produto ou serviço (arts. 26 e 27), não o fazendo para outras hipóteses, tal qual a dos autos, de ressarcimento de valores não previstos explicitamente no contrato.

À falta de regra especial, entende-se aplicável 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 Câm.: Ap. nº 4011721-34.2013.8.26.0224, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. em 11.03.2014;

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

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

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

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

## DIFERENCIAÇÃO INDEVIDA DO TRATAMENTO CONFERIDO À CORRETAGEM E AO SATI

Com visto no relatório, o d. Juiz de primeira instância discriminou a corretagem e o SATI, entendendo que a corretagem representava serviço efetivamente prestado cuja remuneração podia ser validamente atribuída aos promitentes compradores, enquanto o SATI representava serviços englobados no próprio negócio de compra e venda ou corretagem, descabendo remunerá-lo.

Havendo notícia de que os Autores foram diretamente a stand de vendas da construtora, entendo não se configurar a aproximação de partes característica da corretagem (art. 726 CC), não se distinguindo o serviço assim denominado (“corretagem”) da mera representação da



vendedora, descabendo remuneração autônoma por esses supostos serviços, devendo-se estender o raciocínio construído pelo d. Magistrado de primeira instância para o SATI também à corretagem (aqui incluída a premiação).

### OFENSA AO DEVER DE INFORMAÇÃO CLARA

Diferentemente do entendimento exposto na sentença, a corretagem (incluída a premiação), assim como o SATI, não foram absolutamente mencionados no contrato de compra e venda (fls. 28/49), não se podendo dizer que os Autores “Tinha[m] plena consciência da necessidade de pagamento da contraprestação correspondente, a qual deveria[m] suportar em conformidade ao contratado” (fls. 256). O único documento que indica o pagamento da corretagem, do SATI e da premiação é o recibo de fls. 51/4, que não informa absolutamente no que consistem os serviços abrangidos.

Entendo que a vacuidade de informações acerca da corretagem (premiação inclusive) e do SATI representa descumprimento do dever das Rés de informar os Autores com clareza (art. 6º III CDC), colocando o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51 IV e § 1º I CDC), restando correta a condenação da Ré no ressarcimento do valor pago pelo Autor a título de SATI, *bem como* corretagem (premiação inclusive).

### VENDA CASADA

A falta de informações acerca da contratação também indica que os Autores não tinham como alternativa a realização da compra sem pagar esses serviços, ou ainda de contratar outros fornecedores.

Entendo que esses contratos acessórios (corretagem e SATI) configuram efetivamente “venda casada” (art. 39 I CDC) e que, também por isso, as Rés devem reembolsar os Autores dos valores pagos tanto a título de SATI como de corretagem e premiação.

### JURISPRUDÊNCIA

No mais, a jurisprudência majoritária da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal também entende que a atribuição do SATI e da corretagem ao consumidor:

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

2ª Câm.: Apelação nº 0072896-21.2012.8.26.0002, Rel. Des. Flavio Abramovici, j. em 24.06.2014;

3ª Câm.: Apelação nº 1000633-34.2013.8.26.0100, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. em 10.06.2014;

4ª Câm.: Apelação nº 0010432-48.2013.8.26.0576, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 13.03.2014;

5ª Câm.: Apelação nº 4006231-42.2013.8.26.0576, Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. em 18.06.2014;

6ª Câm.: Apelação nº 0144439-81.2012.8.26.0100, Rel. Des. Percival Nogueira, j. em 05.06.2014 (somente

quanto ao SATI);

7ª Câm.: Apelação nº 0013113-88.2013.8.26.0576, Rel. Des. Luís Mario Galbetti, j. em 25.06.2014;

8ª Câm.: Apelação nº 0006063-37.2012.8.26.0223, Rel. Des. Salles Rossi, j. em 28.05.2014;

9ª Câm.: Apelação nº 4001881-47.2013.8.26.0564, Rel. Des. Mauro Conti Machado, j. em 06.05.2014;

10ª Câm.: Apelação nº 0189436-52.2012.8.26.0100, Rel. Des. Cesar Ciampolini, j. em 20.05.2014.

## RESSARCIMENTO EM DOBRO

A doutrina e a jurisprudência consolidaram o entendimento de que, ainda que o fornecedor cobre extrajudicialmente débito indevido, não deverá pagar a multa civil do parágrafo único do art. 42 do CDC caso a dívida tenha fundamento exposto em cláusula contratual, que consistiria em engano justificável e afastaria a má-fé. Como ilustração, tome-se o seguinte excerto de ementa de julgado do STJ:

“1. A iniciativa da empresa recorrida de reajustar as prestações do plano de saúde, com base na mudança da faixa etária, encontra-se amparada em cláusula contratual e presumidamente aceita pelas partes. Desse modo, não há razão para concluir que a conduta da administradora do plano de saúde foi motivada por má-fé, de forma a possibilitar a repetição em dobro de valores. Precedentes”.

(AgRg no AREsp 268.154/RJ, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. em 11.02.2014 pela 4ª T.).

No caso sob análise, *não* houve previsão contratual expressa relativamente ao SATI, corretagem ou premiação, circunstância que caracteriza a má-fé exigida pela doutrina e jurisprudência como requisito para a aplicação da multa do art. 42, par. único do CDC, razão por que resta correta a aplicação da multa do dispositivo.

#### DANO MORAL

Os Apelantes não têm razão quanto ao dano moral. Em regra, o inadimplemento contratual não gera dano moral. Nesse sentido a jurisprudência e a doutrina:

“O dano moral, assim compreendido todo dano extrapatrimonial, não se caracteriza quando há mero aborrecimento inerente a prejuízo material” (enunciado 159 das Jornadas de Direito Civil do CJP).

O STJ, porém, ressalva que circunstâncias especiais podem justificar exceção à regra:

“Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor

inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.”

(REsp 1129881/RJ, Rel. Min. Massami Uyeda, j. em 15.09.2011 pela 3ª T.)

Assim, em caso em que a vendedora demorou *dez anos* para entregar o imóvel, o Tribunal da Cidadania condenou a vendedora ao pagamento de R\$ 18.000,00 (Resp nº 617.077/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 05.04.2011 pela 4ª T. em v. u.).

No caso sob análise, não houve indício de ofensa à honra ou outro direito da personalidade dos Autores, concluindo-se pela inexistência de dano moral.

## CONCLUSÃO

Destarte, nego provimento ao Recurso da Ré e dou parcial provimento ao Recurso dos Autores a fim de condenar a construtora e a consultora imobiliária ao pagamento em dobro dos valores recebidos a título de corretagem – premiação incluída – e SATI, acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária desde a citação. Em razão da derrota mínima dos Autores, condeno as Rés a lhes reembolsar despesas processuais e pagar 15% do valor da condenação em honorários aos advogados dos Requerentes (art. 20 § 3º CPC).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao Recurso da Ré e dou parcial provimento ao Recurso dos Autores.**

**Luiz Antonio Costa**

Relator