



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2014.0000358062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1064890-68.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SEBASTIÃO MIGUEL MAÇON e NILZA APARECIDA DE MELO MAÇON, são apelados LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A - LOPES e BLUE WHALE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, alterada em parte a fundamentação da sentença. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CHRISTINE SANTINI (Presidente) e RUI CASCALDI.

São Paulo, 10 de junho de 2014.

PAULO EDUARDO RAZUK
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação: 1064890-68.2013.8.26.0100
Comarca: São Paulo – Foro Central
Juízo de origem: 21ª Vara Cível
Juiz prolator: Maria Carolina de Mattos
Processo: 1064890-68.2013.8.26.0100
Apelante: Sebastião Miguel Maçon (e outro)
Apelado: Lps Brasil Consultoria de Imóveis S. A. – Lopes
 Blue Whale Empreendimentos Imobiliários Ltda.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pedido de restituição de taxa de corretagem e indenização por dano moral – Preliminares de deserção, não conhecimento do recurso por falta de impugnação específica e ilegitimidade passiva *ad causam* rejeitadas – Prescrição incorrente – Aplicação à espécie do prazo decenal, previsto no art. 205 do CC – Aquisição de sala comercial – Inaplicabilidade do CDC – Incidência das regras do CC à espécie – Possibilidade de o pagamento da comissão de corretagem ser atribuído aos adquirentes, desde que a eles seja dada ciência – Praxe corrente no mercado – Os autores celebraram contrato de corretagem, os serviços foram prestados e a corretagem alcançou seu resultado útil, qual seja, a celebração da promessa de venda e compra – Taxa de corretagem devida, sob pena de enriquecimento sem causa dos autores – Dano moral incorrente, pois não houve a prática de ato ilícito – Pedido improcedente – Recurso improvido, alterada em parte a fundamentação da sentença.

VOTO Nº 29702

A sentença de fls. 372/380, declarada a fls. 408, cujo relatório é adotado, julgou improcedente ação ordinária de repetição de indébito por prática abusiva de venda casada c.c. indenização por dano moral, fundada em compromisso de compra e venda de imóvel.

Apela o autor, sustentando a procedência

Apelação nº 1064890-68.2013.8.26.0100	I	fls. 2
---------------------------------------	---	--------



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

do pedido.

O apelo foi preparado, recebido e contrariado.

É o relatório.

De início, não prospera a preliminar de deserção, visto que consta da guia de recolhimento o número do processo a que se refere o apelo (processo nº 1064890-68.2013.8.26.0100) bem como a sua origem (21ª Vara Cível do Foro Central), de modo que não resta dúvida de que a guia de recolhimento se refere a estes autos.

Tampouco merece ser acolhida a preliminar de não conhecimento do recurso dos autores por ausência de impugnação específica, visto que foram externadas as razões de seu inconformismo, ainda que tenham sido, em parte, reiterados os argumentos da petição inicial.

Acerca da ilegitimidade, ensina o ilustre professor Cândido Rangel Dinamarco¹: “Legitimidade *ad causam* é qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ela depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito da causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou

¹ *Instituições de Direito Processual Civil*, vol. II, Malheiros Editores, 2001, pág. 303.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

patrimônio do réu, também esse será parte legítima. Daí a conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa”.

Na qualidade de condição da ação, a ilegitimidade de parte é verificada *in statu assertionis*, ou seja, mediante análise abstrata dos fatos narrados na petição inicial.

Na hipótese em apreço, fundando-se a presente ação em suposta venda casada ocorrida no momento da celebração de compromisso de compra e venda entre os apelantes e a coapelada Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., é patente a legitimidade passiva *ad causam* desta, na qualidade de alienante do imóvel.

Os apelantes celebraram, em 07.09.2010, compromisso de compra e venda com a coapelada Blue Whale tendo por objeto uma sala comercial no empreendimento “Condomínio Nova Leopoldina”, nesta capital (fls. 61/109). Por meio da presente ação, pretendem os apelantes obter a restituição de valores pagos à coapelada Lopes a título de taxa de corretagem que entendem indevida, visto que a aquisição do imóvel teria sido condicionada ao pagamento dessa taxa, caracterizando venda casada, bem como indenização pelo dano moral suportado.

Cumprе ressaltar, inicialmente, que não se consumou a prescrição.

Incide na hipótese a regra geral prevista no artigo 205 do Código Civil, que dispõe que a prescrição se consuma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

com o decurso de dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

No sentido:

RESTITUIÇÃO DE VALORES - Compra e venda de imóvel - Comissão de corretagem - Prescrição- Inocorrência- Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa - Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica - Possibilidade de a taxa de corretagem ser carregada ao comprador, desde que a ele seja dada ciência- Praxe do mercado imobiliário - Custos da intermediação que seriam repassados de qualquer forma - Prescrição afastada-Improcedência mantida- Recurso parcialmente provido. (TJSP, Apel. 0027314-64.2012.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Moreira Viegas, j. 03/07/2013, g.n.).

Passo agora ao exame dos pedidos formulados pelos ora apelantes.

Os apelantes são empresários, havendo se obrigado a adquirir sala comercial para explorar ramo de comércio ou para dá-la em locação, auferindo renda.

Por conseguinte, a aquisição do imóvel se deu no exercício da atividade empresarial dos apelantes, classificando-se como insumo e não como consumo, o que afasta a incidência da legislação consumerista também ao contrato de corretagem, por se tratar de negócio acessório ao compromisso de compra e venda.

Afastada a incidência, à espécie, do Código de Defesa do Consumidor, não há que falar em venda casada,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

prática comercial abusiva prevista no art. 39, I do Código de Defesa de Consumidor, devendo o caso em apreço ser analisado segundo as disposições do Código Civil.

É cediço que, em regra, os vendedores devem suportar o pagamento da comissão pela intermediação da compra e venda de um imóvel, conhecida por taxa de corretagem. Entretanto, nada há a impedir que o comprador assumira o respectivo pagamento. Aliás, esta é a praxe corrente no mercado, nada tendo de ilegal, desde que dada ciência ao adquirente, como de fato ocorreu no caso.

É que os apelantes formularam “pedido de reserva” para garantir a unidade imobiliária por eles adquirida, do qual consta expressamente, na cláusula 6, que “[p]or ocasião da assinatura dos respectivos instrumentos jurídicos pelo PROPONENTE, a presente RESERVA será automaticamente convertida em contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária, nos termos da lei civil” (fls. 253). Os apelantes assinaram, ainda, a planilha de cálculo dos valores devidos à coapelada Lopes a título de taxa de corretagem (fls. 251), de modo que tinham ciência inequívoca de que o pagamento das despesas de corretagem incumbia a eles.

E, ainda que os apelantes apresentassem a qualificação de consumidores – o que, repita-se, não é o caso dos autos –, o lapso temporal decorrido entre a assinatura do “pedido de reserva” e a celebração do compromisso de compra e venda (6 meses) contraria a alegação dos adquirentes de que a aquisição do imóvel fora condicionada ao pagamento da taxa de corretagem sem que lhes fossem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

prestados os serviços daí decorrentes, a caracterizar venda casada.

Resta que, tendo sido celebrado o contrato de corretagem e efetivamente prestados os serviços de intermediação, e ainda tendo a corretagem alcançado seu resultado útil, qual seja, a celebração da promessa de venda e compra, é devida a remuneração respectiva, sob pena de enriquecimento sem causa dos apelantes.

Nesse sentido, em caso análogo:

Prestação de serviços Ação revisional de cláusulas contratuais c.c repetição de indébito Comissão de corretagem **Compra e venda de salas comerciais Improcedência da ação - Serviços de intermediação realizados pela requerida, resultando na concretização do negócio imobiliário Cláusula contratual que prevê o pagamento da comissão pelo comprador Possibilidade, consoante o artigo 490 do Código Civil Praxe comercial que não implica na abusividade da cláusula - Nulidade da cláusula incorrente - Verba devida pelo comprador Taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária denominada SATI - Contrato escrito que detalha os serviços que já compreendem os serviços de corretagem Elementos nos autos que indicam a duplicidade da cobrança deste serviço - Abusividade reconhecida Pretensão à devolução das quantias pagas, não em dobro, por ausência de má-fé (Súmula 159 do STF) Inaplicabilidade do artigo 42, § único do CDC Consumidor - Devolução simples, no valor total de R\$ 5.009,14 (R\$ -2.504,57 para cada contrato) - Sentença reformada para julgar parcialmente procedente a**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ação Compensação dos honorários ante a sucumbência recíproca - Recurso provido em parte (TJSP – 35ª Câmara de Direito Privado - Ap. 0022401-73.2011.8.26.0562 – Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho – j. 05.11.2012).

De outro lado, a condenação ao pagamento de indenização por dano moral pressupõe a prática de um ato ilícito, o que não ocorreu na espécie.

Fica, pois, mantida a improcedência do pedido, bem como o ônus da sucumbência imposto aos apelantes, nos termos da sentença recorrida.

Posto isso, nego provimento ao recurso, alterada em parte a fundamentação da sentença.

PAULO EDUARDO RAZUK
 Relator