



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2014.0000563159**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0029308-57.2012.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante SHEILA MARIS GAZEL CLEMENCIO, são apelados BROOKFIELD SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A e FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.

**ACORDAM**, em 4ª 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 Exmos. Desembargadores ENIO ZULIANI (Presidente), MAIA DA CUNHA E TEIXEIRA LEITE.

São Paulo, 4 de setembro de 2014.

**ENIO ZULIANI**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 30092**

**APELAÇÃO Nº 0029308-57.2012.8.26.0068**

**COMARCA: BARUERI**

**APELANTE: SHEILA MARIS GAZEL CLEMENCIO**

**APELADAS: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A. E OUTRA**

**MMª. JUÍZA PROLATORA: DRA. GRACIELLA SALZMAN**

**Apelação - Compromisso de compra e venda – Ação de repetição de indébito - Sentença que declara prescrita a pretensão de restituição da comissão de corretagem – Inconformismo - Prescrição não verificada – Aplicação da regra do art. 205 do CC – Precedentes deste Tribunal - Comissão de corretagem que, no entanto, é devida ante a prestação do serviço e diante da inequívoca ciência de sua cobrança pela compradora – Não provimento.**

Vistos.

Cuida-se o presente de recurso de apelação interposto por SHEILA MARIS GAZEL CLEMENCIO tirado da ação de repetição de indébito promovida contra FERNANDEZ MERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, buscando a reforma da r. sentença que declarou prescrita a pretensão de restituição da comissão de corretagem, cujo pagamento foi realizado em novembro de 2007, tendo sido ajuizada a ação apenas em julho de 2012 (art. 206, §3º, IV do CC), condenando a postulante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$1.500,00.

A apelante inicia suas alegações afirmando que ao caso



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devem ser aplicados os dispositivos do CDC, por se estar diante de um contrato de adesão, aduzindo que é prática usual nos grandes lançamentos imobiliários que a incorporadora utilize serviços de corretagem para negociação de seus imóveis, sendo de sua responsabilidade o pagamento de tal comissão. Afirma que não se discute que a comissão da corré FERNANDEZ MERA tenha que ser remunerada, mas sim, de quem é esta obrigação, pois no contrato que firmou com a BROOKFIELD não há qualquer referência ao pagamento de tal valor, no que cita o descumprimento do art. 6º, III do CDC. Afirma que a pretensão não está prescrita, porque não se aplica o prazo do CC, mas sim o do art. 27 da norma consumerista, motivos pelos quais espera o acolhimento do recurso (fls. 294/302).

Contrarrazões da BROOKFIELD às fls. 309/315, no qual alega a regularidade da cobrança da comissão, salientando que não deve ser obrigada a restituir a quantia, porque não recebeu o qualquer valor, reforçando a ocorrência da prescrição, pelo que deve ser desacolhido o apelo. A FERNANDEZ MERA também ofereceu contrarrazões às fls. 316/332, reiterando que a pretensão está efetivamente prescrita e que mesmo se fosse aplicado o prazo de prescrição do CDC, não haveria que se falar em repetição de indébito, uma vez que o serviço foi prestado, pelo requer o não provimento do recurso, a condenação da autora ao pagamento de honorários na importância de 20% e a pena de litigância de má-fé.

É o relatório.

A pretensão não está prescrita.

A sentença entendeu que estaria prescrita a pretensão de restituição, em razão do disposto no art. 206, §3º, IV do CC (*"Prescreve: § 3º Em*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*três anos: IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;”).*

Todavia, incide na hipótese a regra geral prevista no artigo 205 do CC, que dispõe que a prescrição se consuma com o decurso de dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. Neste sentido:

*“Obrigação de não fazer c/c repetição de indébito c/c indenização de perdas e danos. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma. Comissão de corretagem. Prescrição que é aquela enunciada no artigo 205 do Código Civil. Devolução determinada em razão do preço cobrado do comprador não integrar o valor de venda do imóvel. Legitimidade de parte passiva que é decorrência do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Sentença de procedência em parte mantida. Recurso não provido.” (Apelação 0014906-46.2013.8.26.0161, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 12.8.2014).*

*“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.” (Apelação 0027314-64.2012.8.26.0562, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 03.7.2013).*

Ainda, “ (...) 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 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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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)”. (Apelação 0165199-51.2012.8.26.0100, Rel. Designado JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS, j. 27.8.2013).*

Todavia, ainda que não prescrita (pagamento da taxa em novembro de 2007 e ajuizamento da ação em 2012), é certo que a cobrança desta remuneração, uma vez realizada a intermediação entre os interessados ao negócio jurídico com a obtenção do resultado útil, enseja a obrigação da autora de adimplir a obrigação resultante da prestação do serviço, sobretudo porque inequívoca a sua ciência, já que os recibos de pagamento não deixam dúvidas sobre qual intermediação se referiam (fls. 55/56 e 58).

Outrossim, no próprio contrato, foi previsto que o comprador inadimplente perderia o valor pago a título de comissão de intermediação (Cláusula 12.6, à fl. 410), o que corrobora que o valor seria cobrado da adquirente.

Até mesmo em caso de desistência do negócio pelo adquirente, a comissão de corretagem é devida. Vejamos precedente do STJ a este respeito:

*“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. 1.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Discute-se se é devida a comissão de corretagem quando, após a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento de sinal, o negócio não se concretiza em razão do inadimplemento do comprador. 2. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração. 3. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. 4. Pelo novo regime, deve-se refletir sobre o que pode ser considerado resultado útil, a partir do trabalho de mediação do corretor. 5. A assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente, é devida a comissão por corretagem. 6. Recurso especial não provido.” (REsp 1339642/RJ, Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 18.3.2013). grifamos*

Portanto, com muito mais razão, é que o pagamento da comissão deve acontecer, porque o negócio foi concretizado.

Ainda neste diapasão, alguns precedentes deste Tribunal, a respeito da regularidade da cobrança da taxa de corretagem do comprador:

*“COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Sentença de improcedência. Reforma parcial. Custos da intermediação que, ainda que não previstos expressamente no contrato, foram informados ao promitente comprador no momento da compra e seriam repassados, de forma indireta, ao comprador, de qualquer forma. Recibo que faz menção ao pagamento de assessoria. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago a este título. Sucumbência recíproca. Ação parcialmente procedente. Recurso parcialmente provido.” (Apelação 0014853-81.2012.8.26.0361, Rel. FRANCISCO LOUREIRO, j. 23.5.2013). - grifamos*

*“APELAÇÃO CÍVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - APROXIMAÇÃO DOS CONTRAENTES – NEGÓCIO CONCRETIZADO - QUANTIA DEVIDA. Magistrado – Destinatário das provas - Cerceamento de defesa não configurado - Intermediação*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*para a venda de imóvel - Celebração de compromisso de compra e venda - Negócio concretizado - Proficuidade na aproximação das partes - Comissão de corretagem devida - RECURSO DESPROVIDO". (Apelação 0039242-80.2010.8.26.0562, Rel. ANTONIO NASCIMENTO, j. 15.2.2012). - grifamos*

*"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais - Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido". (Apelação 0131555-88.2010.8.26.0100, Rel. LUIZ ANTONIO COSTA, j. 08.2.2012). - grifamos*

Portanto, muito embora não prescrita a pretensão, por fundamento diverso não prospera o pedido de devolução da comissão de corretagem, já que dos custos da intermediação (pela co-apelada FERNANDEZ MERA) a apelante tinha ciência, devendo ser remunerado o serviço que foi prestado a contento.

Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

**ÊNIO SANTARELLI ZULIANI**

Relator