



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.0000124923

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1083663-64.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SERPENS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados NILZA APARECIDA DE MELO (E OUTROS(AS)) e SEBASTIÃO MIGUEL MAÇON.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente) e NEVES AMORIM.

São Paulo, 3 de março de 2015.

GIFFONI FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

APELAÇÃO nº 1083663-64.2013.8.26.0100

APELANTE: SERPENS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADOS: NILZA APARECIDA DE MELO E SEBASTIÃO MIGUEL
 MAÇON

INTERESSADO: LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A

COMARCA: SÃO PAULO

AÇÃO: INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

VOTO Nº 9306

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
 PLEITO DE DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE
 CORRETAGEM E QUEJANDOS – ILEGITIMIDADE
 PASSIVA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA –
 VALORES PAGOS A OUTRA PESSOA JURÍDICA –
 AUTOR QUE ADQUIRE INÚMEROS IMÓVEIS
 COMERCIAIS EM VULTOSA OPERAÇÃO – PERDA
 DA QUALIDADE DE CONSUMIDOR ANTE NÍTIDA
 FINALIDADE PARA INVESTIMENTOS – PRAZO
 PRESCRICIONAL DE TRÊS ANOS - CÓDIGO CIVIL
 NÃO PROÍBE PAGAMENTO DE COMISSÃO PELO
 COMPRADOR – RECONHECIMENTO DO
 RESULTADO ÚTIL AUFERIDO – INEXISTÊNCIA DE
 VENDA CASADA - SENTENÇA REFORMADA –
 APELO PROVIDO.

Cuidam-se de duas Apelações Cíveis, pela parte Ré do feito, exprobando a R. sentença de fls., que houve por precedente em parte feito Ordinário em que o Autor pleiteava repetição de indébito quanto a valores de corretagem e despesas havidas por adquirir imóvel da Ré, rija no argumento de que a cláusula que impõe pagamento de comissão de corretagem é nula, cuidando-se de despesa a cargo da Ré, havendo a Apelante comparecido ao local de vendas e violado o Código de Defesa do Consumidor, fixando sucumbência.

No apelo relata a vencida da sua ilegitimidade, pois que o valor foi pago a outra pessoa jurídica, nem havendo vício da vontade, e prestado o serviço, errônea



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

a solidariedade localizada, ocorrente prescrição, nem se cogitando de venda casada.

No outro apelo a co-requerida invoca nulidade da sentença por cerceamento de defesa, com atendimento pessoal e adquiridas 30 unidades; pagamento de dez milhões de reais, incrível aquisição de tal vulto sem aproximação de corretores, ocorrente prescrição, que na hipótese é trienal. Não se aplicaria à hipótese o Código de Defesa do Consumidor, nem sendo os Autores consumidores senão investidores, mantendo-se a comissão ante o atendimento prestado em vários locais, emitindo cheques e livremente firmado o ajuste, de tudo sabedores, inequívoco o negócio, e nem recebendo a totalidade dos valores buscados.

Recurso bem processado; respondido.

Esse o breve relato.

Deveras equivocada a articulação preliminar; feito maduro para sentença, autos bem instruídos, era mesmo hipótese de antecipada cognição.

Com efeito, a preliminar de ilegitimidade de parte merece acatamento: a Construtora em nenhum momento recebeu os valores pleiteados na inicial, e fora iníquo responsabilizar pessoa jurídica que desse contrato acessório nem ao menos participou; notar que aqui não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, pois que a aquisição do imóvel, juntamente com outras dezenas, TRINTA NO TOTAL, dera-se para fins notórios de investimento, e não de consumo.

Assim, se não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, avultando ainda nesse aspecto o posicionamento do eminente PAULO RAZUK, da A. Primeira Câmara de Direito Privado deste Sodalício, invocado no apelo, é hialino que o prazo prescricional é de três anos.

Alfim, quanto ao apelo da construtora, fica provido, reconhecendo-se-lhe a ilegitimidade de parte para responder pelos valores que outrem recebeu. Para tanto o Autor pagará as custas dispendidas e 10% de honorários sobre o valor dado ao feito.

No pertinente ao recurso da co-requerida, igualmente há por receber pleno acatamento.

Como se não bastara o prazo prescricional haver se esvaído, inda pelo exame do mérito a postulação do Autor não pode receber acatamento; os autores são FORTES EMPRESÁRIOS – a ponto de haver adquirido o elevado número de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

unidades de que dão conta os autos, e de aí não podem alegar ignorância do que pactuaram; malgrado o Juízo não tivera dado oportunidade de a parte ré produzir prova – o que implicaria na nulidade da sentença – é de translúcida inteligência que a aquisição de enorme número de unidades imobiliárias se não pode haver dado como está na inicial – coisa que se tem por averiguado ante normas comuns de negócio, à luz do que a respeito dispõe o Código Comercial AB-ROGADO; assim, incrível que a parte a. se haja dirigido pura e simplesmente ao plantão de vendas, como anotou a MMA. Juíza, para adquirir este e outras dezenas de unidades; é óbvio que a coerência e o bom senso indicam que os fatos se passaram como está na resposta e no apelo de fls. – o que mais ainda derrui a tese por que a inicial porfia.

Ver então a esqualidez do argumento brandido pela sentença, de que dera-se mera comparência da Apelante ao local de vendas do prédio, e que os corretores agiam por conta da Ré – coisa que, malgrado ao que tudo indica haja mesmo acontecido, é manifestamente insuficiente para desgabar o Contrato mantido com o Agente Imobiliário – e a prova revela que não foi a Ré quem recebeu o valor, pois que os vários cheques estão nominais para outra pessoa jurídica que não a apelante.

Assim, não há amparar-se equívoco dos que simplesmente desconsideram o Código Civil Brasileiro, com a visão de que o pagamento da comissão de corretagem devesse dar-se pela vendedora.

Em nenhum momento nosso Diploma Civil se esmera em tal assertiva.

Basta o consultar dos numerosos

Compêndios de quaisquer comentaristas: o pagamento da comissão de corretagem pode dar-se perfeitamente por qualquer dos contratantes – tanto o vendedor quanto o comprador.

A cláusula que tal, verberada pela R. decisão como abusiva, em verdade é plenamente legal: em nenhum momento existe proibição de que o comprador se responsabilize pelo pagamento do corretor; mormente aqui, em que houve recebimento por terceira pessoa, e se fez presente o resultado útil, tanto que a venda foi realizada.

Também escapou à argúcia da Dra. Juíza de Direito – como suso exposto – que o valor foi pago a outra pessoa que não o Apelante construtora – ver fls. – e se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não houve recebimento pelo Réu, fôra iníquo mandar ao pagamento por ele. TOLLITUR QUAESTIO.

Assim, houve um Contrato com terceiro, perfeito e acabado, e que produziu resultado útil – ver os documentos capeados com a resposta; a parte Autora, pessoas de nível, empresários experimentados e adquirentes de formidável quantidade de imóveis, contratou livremente a intermediação e taxas – e foi buscar ressarcimento contra parte manifestamente ilegítima, quanto à primeira, e contra quem prestara eficiente labor, tanto que resultado útil houve – notando-se que nem sequer alegou vício da vontade; de aí a iniquidade da pretensão, que assina apenas tardígrado arrependimento acerca de manifestação de vontade livremente firmada, retardamento esse que, de resto, como se viu, foi alcançado pela prescrição, nem se comprovando da tal venda casada.

Ante o exposto, para tal reconhecimento, DEFERE-SE PROVIMENTO a ambos os recursos, pagando a Apelante as custas e honorários de 20% sobre o valor da causa, devidamente corrigido, “quantum” esse a ser rateado entre os vencedores.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica