



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.0000362845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1002455-51.2014.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes/apelados SPE BADY 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e RVE ENGENHARIA LTDA, é apelado/apelante ALLEX KENNEDY PINHEIRO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 26 de maio de 2015.

EGIDIO GIACOIA
RELATOR

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1002455-51.2014.8.26.0576



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APTES/APDOS: SPE BADY 1 EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA E RVE ENGENHARIA LTDA
APELADO/APELANTE: ALLEX KENNEDY PINHEIRO DA
SILVA

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

VOTO Nº 24.060

APELAÇÃO – Compra e venda de imóvel – Ação revisional de cláusula contratual c/c restituição de valores – Parcial Procedência – Taxa de corretagem/assessoria – Inexistência de prova da efetiva prestação dos serviços – Venda Casada – Cobrança indevida – Aplicação do Enunciado nº. 38-3 desta Câmara – Precedentes deste E. Tribunal – Honorários advocatícios bem fixados em 15% sobre o valor da condenação – Decisão Mantida – Aplicação do art. 252 do RITJSP. Recursos Improvidos.

Trata-se de ação revisional de cláusula contratual c/c restituição de valores ajuizada por Allex Kennedy Pinheiro da Silva em face de SPE – Bady 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. e RVE Engenharia Ltda.

A r. sentença de fls. 254/259, cujo relatório adoto, proferida pelo Magistrado **LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO**, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar as empresas rés, solidariamente, a restituir ao autor a importância de R\$ 3.000,00, acrescida de correção monetária a partir do desembolso, e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Pela sucumbência, as empresas rés foram condenadas ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da condenação.

Irresignado, recorre o autor alegando, em apertada síntese,
Apelação nº 1002455-51.2014.8.26.0576 - São José do Rio Preto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que os honorários advocatícios foram fixados em valor não condizente com o trabalho desenvolvido, uma vez que o percentual de 15% sobre o valor da condenação está aquém do razoável para uma remuneração justa e digna. Assim, requer a majoração dos honorários advocatícios.

Recorre também a corrê SPE – Bady 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. Aduz, em resumo, que é parte ilegítima pois a corrê admitiu que adquiriu lotes do loteamento para construir e vender casas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. E no contrato de venda apenas constou o nome da SPE por uma formalidade da Caixa Econômica Federal. Insiste que o contrato de venda e compra não espelhou a realidade pois não esclareceu que a RVE era a detentora de opção/compra do lote. A SPE foi apenas instrumento de repasse do lote para o comprador. Caso não acolhida a preliminar, afirma que sua responsabilidade deve ficar restrita à comissão de corretagem, no valor de R\$ 1.000,00.

Recorre, ainda, a corrê RVE. Afirma que não há prova nos autos de que tenha montado estande para venda dos lotes. Reforça que o autor se dirigiu diretamente à imobiliária, onde lhe foi oferecido o imóvel. E deveria ter sido designada audiência para confrontar as versões apresentadas nos autos. Assim, entende que houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado. No mais, aduz que o autor contratou a Imobiliária Guarupe, que também providenciou o trâmite da documentação necessária para a obtenção do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, sendo que tal providência poderia ter sido feita diretamente pelo autor. Com isso, a comissão de assessoria paga pelo autor é legítima, sendo certo que sempre soube os valores envolvidos no preço do imóvel e dos serviços que contratou diretamente. Por fim, alega que houve sucumbência recíproca, pelo que não pode ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios. Requer, então, o provimento do recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recursos tempestivos, preparados os das empresas réis a fls. 302 e 310, e isento de preparo o do autor, foram recebidos no duplo efeito (fls. 292 e 311).

Contrarrazões do autor a fls. 314/329 e das empresas réis a fls. 352/367 e 390/395, todas pelo improvimento do recurso da parte adversa.

É o relatório.

Com a devida vênia, os recursos não merecem prosperar.

Na verdade, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça que dispõe: ***“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”***

Consigne-se apenas que, na hipótese dos autos, a pretensão inicial busca a restituição pelas empresas réis de taxa de corretagem/assessoria cobrada do autor quando da compra e venda de imóvel.

Em primeiro lugar, deve ficar consignado que estamos diante de uma típica relação de consumo, onde deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor, sendo certo que essa legislação encontra-se voltada à proteção da parte hipossuficiente.

Dito isso, este Relator tem firmado posicionamento no sentido de que a taxa indicada pelo autor somente é devida se houver prova da efetiva prestação dos serviços de intermediação para compra do imóvel.

No caso concreto, inexistente qualquer prova a respeito da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

efetiva prestação daqueles serviços.

Logo, inexistindo a prova da efetiva prestação dos serviços, de rigor a restituição do valor pago pelo consumidor por serviços prestados em benefício da própria empresa apelante.

Aliás, para acolher o pedido de restituição dos valores desembolsados pelo autor, basta invocar o teor do Enunciado nº 38-3, editado por esta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

“38-3. O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Nesse caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”.

Aliás, pelo que se extrai da parte final do referido Enunciado, a alegada ilegitimidade passiva das empresas rés também fica afastada.

E pouco importa também que a empresa SPE tenha constado como vendedora do lote apenas por uma formalidade da Caixa Econômica Federal.

O fato é que, se integrou o contrato, sua legitimidade passiva é mais do que evidente.

E diga-se ainda de passagem que a alegação das empresas rés no sentido de que o autor teria se dirigido, por conta própria, a uma imobiliária (Gurupi) sem qualquer vínculo com o empreendimento para busca de imóvel para aquisição beira a litigância de má-fé.

Note-se que o “folder” anexado a fls. 23 indica como incorporadora a Empresa HDauff, cujo endereço (segundo consulta ao sítio eletrônico de referida empresa) é o mesmo da empresa SPE.

E nesse mesmo “folder” existe aviso expresso de “exclusividade de vendas” pela imobiliária Gurupi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, na hipótese dos autos, tudo leva mesmo a crer na ocorrência da denominada “venda casada”, o que não pode ser admitido.

E ao autor não pode ser carregada a obrigação de desembolsar os valores de corretagem/assessoria uma vez que não contratou a requerida ou qualquer corretor de seus quadros para que o auxiliasse na procura de imóvel, aproximando-o de um vendedor.

Deve, pois, ser integralmente mantida a procedência do pedido inicial, pelo que não comportam provimento os recursos das empresas réis.

Quanto aos honorários advocatícios, os mesmos foram bem arbitrados no percentual de 15% sobre o valor da condenação, pelo que não há que se falar em majoração, restando improvido também o recurso do autor.

E nada mais é necessário acrescentar diante da adoção integral dos fundamentos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária tautologia, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento aos recursos.

EGIDIO GIACOIA
Relator