

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.122.538-6, DE FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - 21ª
VARA CÍVEL**

**APELANTES : GLORIA DE FÁTIMA FONSECA MARCHESINI
PORTUGAL E OUTRO**

APELADO : DGC ECOVILLE LTDA.

RELATOR : DES. RUY MUGGIATI

REVISOR : GAMALIEL SEME SCAFF

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO INDÉBITO C/C
ANULAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA.
PRESCRIÇÃO – ARTIGO 206, §3º DO CÓDIGO CIVIL –
INAPLICABILIDADE – DISCUSSÃO DOS AUTOS QUE VERSA
SOBRE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL – APLICAÇÃO DO PRAZO
DECENÁRIO DO ARTIGO 205, DO CÓDIGO CIVIL –
PRESCRIÇÃO AFASTADA. CAUSA MADURA – JULGAMENTO -
COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM –
POSSIBILIDADE – QUANTIA QUE INTEGRA O VALOR TOTAL
PROPOSTO E CONTRATADO – PREJUÍZO INEXISTENTE.
RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, COM JULGAMENTO DA
LIDE NA FORMA DO ART. 515, PARÁGRAFO 3º, DO CPC.**

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº
1.122.538-6, de Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
- 21ª Vara Cível, em que é **Apelantes** GLORIA DE FÁTIMA FONSECA

MARCHESINI PORTUGAL E OUTRO e **Apelado** DGC ECOVILLE LTDA.

I – Trata-se de recurso de apelação interposto de sentença proferida (mov. 47.1) em ação de repetição de indébito c/c anulação de cláusula contratual abusiva (autos sob nº 0005938-98.2013.8.16.0001) que, em audiência, sentenciou julgando extinto o processo com resolução do mérito reconhecendo a ocorrência da prescrição em virtude da propositura da demanda ter ocorrido depois do transcurso do prazo trienal. Assim, condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$500,00 (quinhentos reais).

Inconformados, apelam os autores (mov. 50.1) aduzindo, em síntese, que: a) ao presente caso não é aplicado o prazo trienal estipulado pelo artigo 206, §3º do CC, mas sim o prazo estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a relação entre as partes é de consumo e a matéria versada nos presentes autos é de reparação por vício no produto ou serviço, conforme preceitua artigo 27 do CDC; b) a apelada, na relação jurídica entabulada entre as partes, se portou como fornecedora de serviços e, por força da teoria da aparência, deve ao caso ser aplicado o CDC; c) não estando o feito prescrito, devem os autos serem julgados procedentes, pois trata-se de matéria estritamente de direito que não depende da comprovação de outros fatos. Requereram a reforma da sentença para afastar a prescrição decretada e julgar procedente os pedidos formulados na exordial.

Contrarrrazões oferecidas à mov. 60.1, pelo desprovemento do apelo, pois considera, além de prescrito o feito, parte ilegítima para figurar no polo passivo.

II – VOTO

Presentes os pressupostos processuais recursais, seu conhecimento se impõe.

Os apelantes intentaram ação de repetição de indébito argumentando que efetuaram a compra de apartamentos da requerida-apelada e, após a celebração do contrato, foram compelidos a efetuar o pagamento da taxa de corretagem, aduzindo ser uma exigência para a efetivação da transferência do imóvel.

Sustentam que em nenhum momento houve a intervenção negocial de um corretor de imóveis, já que toda a negociação ocorreu diretamente com a corretora-apelada. Por isso requerem a devolução dos valores pagos indevidamente.

A ré-apelada foi devidamente citada (mov. 41.1), compareceu na audiência de conciliação e apresentou contestação (mov.45.1) alegando: a) preliminarmente, a impugnação ao valor da causa e ao procedimento sumário, ilegitimidade passiva e improbidade na formação do litisconsórcio ativo, bem como sustenta a ocorrência da prescrição; b) no mérito refuta a pretensão dos autores de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Em audiência (mov. 47.1) o feito foi sentenciado sendo reconhecida a prescrição do direito dos autores pela aplicação do §3º do artigo 206, Código Civil.

Inconformados, apelam os autores (mov.50.1)

Da prescrição

Insurgem os apelantes contra a sentença proferida no Juízo singular que reconheceu a aplicação da prescrição trienal, estabelecida pelo artigo 206, §3º, do Código Civil.

Compulsando aos autos, verifica-se que trata o presente feito de ação de conhecimento relacionada à cobrança de taxa de corretagem decorrente da celebração de um contrato de compra e venda, na qual os autores requerem a repetição do indébito e anulação da cláusula contratual conforme se infere dos termos da petição inicial:

“3. Dos requerimentos:

(...)

(c) **A anulação da cláusula** constante do anexo XII - Quadro de Resumo, Item VI – Da intermediação imobiliária, do contrato firmado entre o segundo requerente e a requerida, e, também, anulação de cláusula igual ou similar constante no contrato firmado com a primeira requerente, com fulcro nono art. 51 do CDC.

(d) **A condenação da requerida ao pagamento da repetição de indébito** dos valores recebidos ilegalmente em dobro, na forma do art. 42 do CDC, totalizando R\$ 19.152,00 (Dezenove mil cento e cinquenta e dois reais) em relação à requerente Glória e R\$ 14.488,00 (Catorze mil quatrocentos e oitenta e oito reais) em relação ao requerente Gustavo, atualizados com juros da Taxa Selic e correção monetária estipulada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná desde a data dos pagamentos” (pág.14 - mov. 1.1).

Com efeito, merece reforma a sentença proferida, pois, diferentemente do entendimento adotado pelo MM. Juiz Singular ao presente caso não se aplica a regra do artigo 206, §3º do Código Civil.

Isso porque, conforme acima narrado, versa a presente demanda sobre responsabilidade decorrente de uma relação jurídica contratual, portanto, uma ação de natureza pessoal, cuja pretensão depende de anulação de

cláusula contratual. Assim sendo, aplica-se ao caso a regra geral de prescrição estabelecida pelo Código Civil no artigo 205.

Nesse sentido, jurisprudência da Corte Superior:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. INÉPCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO BANCÁRIO. PRESCRIÇÃO. VINTENÁRIA OU DECENAL.

- O agravo de instrumento, interposto contra decisão denegatória de processamento de recurso especial, que não impugna, especificamente, os fundamentos por ela utilizados não deve ser conhecido.

- **Cuidando de repetição de indébito decorrente de obrigações contratuais - contrato bancário -, a ação é de natureza pessoal. Portanto, incide a prescrição vintenária do art. 177 do CC/16 ou decenal do art. 205 do CC/02.**

-Agravo não conhecido.”

(AgRg no AREsp 3.755/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2011, DJe 09/09/2011).

No mesmo sentido, entendimento adotado por Esta Corte:

“APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. REVISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL.** ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE REVISÃO DAS PARCELAS, NOS TERMOS DO ART. 206, § 3º, IV E V DO CC/2002. **APLICAÇÃO AO CASO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 177 DO CC/1916 E ART. 205 E 2.028 DO CC/2002.** PRAZO QUE AINDA NÃO FLUIU. CORREÇÃO DAS PARCELAS PELA VARIAÇÃO DO SALÁRIO MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DE FORMA SIMPLES DO VALOR INDEVIDAMENTE COBRADO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE MÁ-FÉ DA CONTRATANTE/VENDEDORA. SÚMULA 159 DO STF. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. 1. A ação de revisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, sob alegação de onerosidade das cláusulas contratuais, se submete à regra geral de prescrição: vintenária ou decenária, previstos, respectivamente, no artigo 177 CC/1916 e artigo 205 CC/2002, conforme o caso. 2. Para que haja condenação à devolução em dobro prevista no parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, faz-se necessário comprovar inequivocamente que a cobrança excessiva se deu por má-fé.

3. Apelação Cível conhecida e parcialmente provida.”
(TJPR - 7ª C.Cível - AC - 502121-2 - Foro Regional de Colombo da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Francisco Luiz Macedo Junior - Unânime - j. 19.08.2008).

Desse modo, merece ser afastado o reconhecimento da prescrição, pois, aplicando-se ao caso a prescrição de 10 (dez) anos estabelecido no artigo 205 do Código Civil e não o prazo de três anos disciplinado no artigo 206,§3º, do Código Civil, constata-se que a ação foi proposta em fevereiro de 2013 - aproximadamente após 3 (três) anos do início do prazo prescricional – ainda em tempo da apreciação da causa.

Considerando o exposto, ante a inexistência da consumação da prescrição, vislumbra-se a necessidade de se afastar a extinção do feito com base na ocorrência da prescrição.

Do julgamento da lide (artigo 515, §3º, do Código de Processo Civil)

Afastada a extinção do feito, verifica-se a aplicabilidade do disposto no artigo 515, §3º, do Código de Processo Civil, o qual prevê que *"nos casos de extinção do processo sem julgamento do mérito (art. 267), o tribunal pode julgar desde logo a lide, se a causa versar questão exclusivamente de direito e estiver em condições de imediato julgamento."*

No presente caso, diante do requerimento expresso do apelante (item 2.2.1 de seu recurso de apelação) e, estando o feito em condições de ser julgado, passo a decidir.

Objeto da causa é o exame da questão relativa à cobrança de comissão de corretagem em decorrência do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes.

Da análise minuciosa dos documentos acostados à inicial, tem-se que os autores se direcionaram ao estabelecimento da construtora-apelada, para o fim de adquirir imóveis, conforme se depreende dos documentos juntados (matrícula dos imóveis e contrato de compra e venda).

Dizem os apelantes que, em decorrência de não terem contratado um corretor de imóveis para auxiliá-los na compra, visto que foram atendidos por pessoas que se encontravam na própria construtora, não devem arcar com o pagamento da comissão de corretagem. Até mesmo porque, aduzem que só tiveram conhecimento deste pagamento depois da celebração do contrato e, portanto, estariam compelidos a adimplir, sob pena de não realização do negócio.

Entretanto, os documentos acostados demonstram que os apelantes formularam propostas para compra do imóvel em determinados valores certos - R\$ 164.400,00 (cento e sessenta e quatro mil e quatrocentos reais) por Gloria de Fatima Fonseca Marchesini Portugal e R\$ 131.100,00 (cento e trinta e um mil e cem reais) por Gustavo Henrique Campos Nunes (mov. 1.3, 1.6 e 1.12) - os quais foram rigorosamente mantidos na contratação final.

Esclarecendo cada situação individual, tem-se o seguinte:

GLORIA DE FATIMA FONSECA MARCHESINI PORTUGAL (mov. 1.3 e 1.6)

- valor total da proposta inicial = R\$ 164.400,00

- valor efetivamente pago = R\$ 164.400,00 compreendendo comissão de R\$9.576,00 e valor destinado à Construtora R\$ 154.824,00.

GUSTAVO HENRIQUE CAMPOS NUNES (petição inicial, pág.03, mov.1.1)

- valor total da proposta inicial = R\$131.100,00

- valor efetivamente pago = R\$ 131.100,00 compreendendo comissão de R\$ 7.244,00 e valor destinado à Construtora R\$123.856,00.

Independentemente do pagamento da comissão de corretagem, os valores propostos pelos clientes foram aceitos e observados pela Construtora. Vai daí se afirmar que não houve prejuízo a eles, já que não tiveram que arcar com nenhum valor excedente ao que haviam proposto. Pelo contrário, houve apenas um repasse direto pela Construtora - do cliente ao intermediador imobiliário - dos valores que ela própria arcou, já que são deduzidos da quantia total que receberia pela venda do imóvel.

Isso significa dizer que não há onerosidade ao cliente, uma vez que a Construtora dispôs de uma parte do valor que tinha a receber, pela venda do imóvel, para pagamento dos corretores que a auxiliam.

Verifica-se com clareza que os autores, desde a aceitação da proposta pela Construtora, já se haviam comprometido a pagar o preço total de cada imóvel, no qual se incluía o valor da comissão de corretagem. A insurgência dos requerentes deriva, tão somente, da forma de contabilização dos pagamentos das parcelas do preço ajustado, na qual a Construtora não assumiu para si os valores da comissão de corretagem, lançando-os como crédito do corretor e débito do cliente, sem, entretanto acrescer o preço combinado, não se vislumbrando nesse quadro qualquer abusividade.

Aliás, na própria proposta de mov.1.3, aparece campo destinado ao "corretor", com assinatura de um agente, o que sugere que o procedimento da ré, além de não ser de modo algum lesivo aos autores, tem o sentido de remunerar serviços prestados.

Assim, estando o valor da comissão de corretagem inteiramente compreendido no valor da proposta assumida pelos autores contendo o preço total do imóvel, tem-se que tais valores são devidos.

Dos ônus da sucumbência

As custas e honorários advocatícios devem ser suportados integralmente pelos autores. O valor dos honorários é o mesmo arbitrado pelo M.M. Juízo (R\$500,00), em relação ao qual não manifestou a apelada qualquer insatisfação.

Assim, diante de todo o exposto, voto no sentido de **CONHECER** e **DAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação para cassar a sentença recorrida; e, na forma do art. 515, §3º do Código de Processo Civil, julgar improcedente o pedido deduzido na petição inicial.

III – DECISÃO

ACORDAM os Desembargadores do 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná por unanimidade de votos, **CONHECER** e **DAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação, para cassar a sentença recorrida e julgar a lide, na forma do art. 515, §3º, do Código de Processo Civil, nos termos do voto do relator.

Presidiu o julgamento o Senhor Desembargador **GAMALIEL SEME SCAFF** (com voto), dele participando o Desembargador **RENATO LOPES DE PAIVA**.

Curitiba, 16 de julho de 2014.

RUY MUGGIATI
Relator