



Apelação Cível nº. 0030418-22.2010.8.19.0209

Apelante1: Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A

Apelante2: Segall Klabin S.A.

Apelados: Manuel Sampaio Pereira e Marilene Rabello Cotta Pereira

Juízo de Origem: 5ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital

Relatora: Desembargadora Mônica Feldman de Mattos

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. RELAÇÃO JURÍDICA DE CONSUMO. AFASTADA A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DE AMBAS AS RÉS. SOLIDARIEDADE PREVISTA NO ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. RESSARCIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCABÍVEL O PLEITO DE DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM FORMULADO PELOS AUTORES, EIS QUE O PEDIDO RESTOU FULMINADO PELA PRESCRIÇÃO TRIENAL. RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511/SP. POR OUTRO LADO, RESTA CLARO O SENTIMENTO DE FRUSTRAÇÃO DOS AUTORES, SENDO INEGÁVEL QUE A SITUAÇÃO VIVENCIADA TROUXE ANGÚSTIA, TRANSTORNOS E CONSTRANGIMENTO QUE ULTRAPASSAM A NORMALIDADE. LEGÍTIMA EXPECTATIVA QUE NÃO SE CONCRETIZOU. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO EVIDENCIADA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS NA HIPÓTESE. QUANTUM INDENIZATÓRIO ARBITRADO QUE COMPORTA REDUÇÃO PARA O MONTANTE DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. DADO PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0030418-22.2010.8.19.0209, em que são Apelantes Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A e Segall Klabin S.A. e Apelados Manuel Sampaio Pereira e Marilene Rabello Cotta Pereira.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível



Acordam os Desembargadores da Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça, em sessão nesta data, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento aos recursos.

Desembargadora **MÔNICA FELDMAN DE MATTOS**
Relatora

Secretaria da Vigésima Sétima Câmara Cível - Consumidor
Beco da Música, 175 - 1º andar - Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: 3133-5402 – E-mail: 27cciv@tjrj.jus.br





RELATÓRIO

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais ajuizada por Manuel Sampaio Pereira e Marilene Rabello Cotta Pereira em face de Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A e Segall Klabin S.A., objetivando a condenação das Rés à restituição do valor de R\$ 30.915,00, referente à comissão de corretagem, em razão da não concretização do negócio. Outrossim, pretendem a condenação da parte ré ao pagamento de indenização a título de danos morais, em virtude dos transtornos suportados após venda em duplicidade de imóvel que pretendiam adquirir.

O Juízo da 5ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital, no index 000301, julgou procedente o pleito autoral para condenar solidariamente as Rés ao pagamento em dobro dos valores constantes de fls. 22/24, com acréscimo de juros e correção monetária a contar do desembolso, bem como ao pagamento de indenização a título de danos morais, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada Autor, corrigidos monetariamente a partir da sentença e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Condenou ainda as Rés ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 20%, para cada Ré, sobre o valor da condenação.

Embargos de declaração opostos pela Klabin Segall S/A (index 000304) e Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A (index 000306), os quais foram conhecidos, porém rejeitados, conforme decisão de index 000319.



Apelação da Ré, Patrimóvel Consultoria Imobiliária S/A (index 000320), em que requer a apreciação do agravo retido, constante do index 000219 e suscita a nulidade da sentença, sob os fundamentos de ausência de motivação e negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista a falta de manifestação sobre as teses apresentadas pela Apelante.

Aduz que o negócio jurídico foi realizado entre os Apelados e a empresa Village Recreio, que não figurou no polo passivo desta demanda, sendo a sua presença essencial e necessária, uma vez que somente ela tem condições de esclarecer os fatos narrados na exordial.

Sustenta ilegitimidade passiva para responder pelos valores pagos aos demais corretores autônomos.

Ressalta a ocorrência de prescrição trienal, no que tange ao pedido de restituição dos supostos valores gastos com a comissão de corretagem.

Assevera que inexistente solidariedade entre as Rés, quanto ao pagamento da aludida comissão e quanto ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Alega a inocorrência de conduta da Apelante que constituísse ato ilícito, uma vez que atuou dentro dos limites contratuais firmados entre as partes.

Destaca que o dano moral é consequência de uma conduta indevida, porém, no caso dos autos, em momento algum se comprovou qualquer irregularidade da ora Apelante.



Requer, assim, a reforma da sentença, a fim de se acolher as preliminares suscitadas e, ainda, ser reformada integralmente a decisão recorrida, julgando-se improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Também recorre a Ré, Klabin Segall S/A (index 000358), suscitando, em apertada síntese, preliminar de ilegitimidade passiva e prescrição trienal. No mérito, alega inexistência de danos morais e impossibilidade de inversão do ônus da prova, razão pela qual pugna pela improcedência do pleito autoral e, caso não seja esse o entendimento, requer que a quantia paga seja restituída na forma simples e redução do *quantum* indenizatório.

Contrarrazões da parte autora no index 000372 e da Ré, Klabin Segall S/A, no index 000375.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, observa-se que o presente recurso havia sido sobrestado (index 000399), em razão de decisão de Relatoria do ilustre Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, no julgamento da Medida Cautelar 25323/SP, que determinou a suspensão de todas as ações em trâmite nas quais se discutiam as questões de direito que foram objeto da afetação no REsp n.º 1.559.511/SP, relativas à comissão de corretagem, e nas quais ainda não havia uma solução definitiva, obstando a prática de quaisquer atos processuais até o julgamento do recurso repetitivo.



Ocorre que o ilustre Ministro Paulo de Tarso Sanseverino já proferiu decisão final sobre a matéria sobrestada, razão pela qual não há qualquer impedimento ao julgamento dos presentes recursos, cuja controvérsia envolve a discussão sobre a legitimidade da cobrança da comissão de corretagem, dentre outros temas.

Importa registrar que não se conhece do agravo retido constante do index 00135, porquanto não reiterado, a teor do art. 523 §1º do Código de Processo Civil, vigente à época.

Já quanto ao agravo retido constante do index 000219, este sim, reiterado em sede de apelação, o mesmo não merece prosperar, diante da evidente presença dos requisitos da hipossuficiência da parte autora e da verossimilhança de suas alegações, devendo prevalecer a decisão de inversão do ônus probatório. Do mesmo modo, desnecessária a oitiva dos Autores em depoimento pessoal, como bem esclarecido na decisão saneadora de index 000133.

Nega-se, portanto, provimento ao agravo retido interposto pela Ré Patrimóvel.

No que pertine à alegação de ilegitimidade passiva de ambas as Rés, razão não lhes socorre, tendo em vista que as mesmas atuaram diretamente na celebração da compra e venda, já que é fácil constatar que a segunda Ré atua como intermediária em favor da primeira Ré, aproximando clientes e realizando as vendas das unidades imobiliárias, em inequívoca parceria empresarial, na qual são conjugados esforços na obtenção de lucros.

Ademais, relevante o depoimento da testemunha, Marcia Abade da Silva (index 000272), antiga funcionária da Patrimóvel, a qual afirma ter atuado diretamente como intermediária na celebração do



contrato com os Autores, inclusive com participação de outros funcionários da empresa, para fins de providenciar a emissão de boletos junto à Klabin, o que corrobora a afirmação de participação conjunta das Rés na avença, rechaçando-se de vez a alegação de ilegitimidade passiva.

Insta salientar, em reforço, que na hipótese não se trata de eventual alegação de mora das Rés quanto à entrega do imóvel, mas de falhas na atuação destas justamente na formalização do negócio.

Com efeito, notadamente diante do relato da aludida testemunha, resta cristalino que as Rés possuem uma parceria comercial, de modo que à luz do que dispõe o art. 7º, parágrafo único do CDC, ambas devem responder solidariamente pelos danos causados aos consumidores.

Superada tal questão preliminar, cumpre salientar que o tema referente à prescrição restou enfrentado em sede do REsp 1.551.956/SP, tendo sido definida a aplicação do prazo prescricional trienal a estas hipóteses. Confira-se:

REsp 1551956 / SP RECURSO ESPECIAL 2015/0216171-0
Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO Órgão
Julgador SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 24/08/2016
Data da Publicação/Fonte DJe 06/09/2016

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de



assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Desse modo, a despeito da ausência de cláusula contratual a impor à adquirente a obrigação de arcar com a comissão de corretagem, constata-se que os pagamentos a esse título foram realizados no dia 30.11.2007 e a presente demanda ajuizada em 07.12.2010, restando implementada a prescrição trienal.

Assim, mostra-se incabível o pleito de devolução da comissão de corretagem formulado pelos Autores, eis que o pedido restou fulminado pela prescrição.

Por outro prisma, quanto aos danos morais, é inegável sua configuração na hipótese vertente, eis que os Autores, idosos, empregaram esforços no sentido da aquisição de imóvel no ano de 2007, com o objetivo de nele instalar o filho e a família deste. Ocorre que cerca de um ano depois, os consumidores foram surpreendidos com o desfazimento do negócio, em decorrência da venda em duplicidade da unidade, não merecendo maiores esclarecimentos por parte das Rés.

Nota-se que a narrativa autoral é corroborada pela prova testemunhal constante do index 000272, que ora se transcreve:

Que a depoente, à época era corretora da Patrimóvel e intermediou a transação em questão; que os autores procuraram a Patrimóvel e lhes foi ofertado o imóvel em questão; que o imóvel estava disponível para a venda; que os autores combinaram o



preço e pagaram o sinal, não se recordando o valor; que a transação seguiu todos os trâmites normais sem nenhum problema e os autores chegaram a fazer a escritura do imóvel; que o gerente Orlando e a advogada Daniele, ambos da Patrimóvel, também participaram de toda a transação; que, depois, os autores disseram que não estavam recebendo os boletos para pagamento das prestações; que Daniele apurou junto à Klabin e foi informada de que estava tudo certo e os autores logo receberiam os boletos; que a depoente inclusive ganhou um prêmio de R\$5.000,00 (cinco mil reais) da Klabin pela venda desta casa; que depois, ao que sabe, disseram aos autores que tinha havido um probleminha; que a depoente veio a saber depois pelos próprios autores que a unidade foi vendida para outra pessoa; que a depoente já não estava mais trabalhando como corretora da Patrimóvel; que a depoente conversou com Orlando e Daniele e eles também não sabem o que ocorreu; que a depoente acredita que o problema tenha ocorrido na Klabin ou que tenha havido algum problema entre a Klabin e a Patrimóvel; que a depoente nunca viu ocorrer este tipo de problema; que o próprio Orlando disse que nunca tinha visto isto ocorrer; que não sabe se a casa era para investimento ou moradia; Dada a palavra ao patrono da autora, foi perguntado e respondido: que não sabe a quem cabia a obrigação de registrar a escritura de compra e venda no RGI; Dada a palavra ao patrono da parte ré (Klabin), foi perguntado e respondido: que quem deu o prêmio foi a gerente de produtos da Klabin, responsável por aquele empreendimento, cujo nome não se recorda; que não sabe dizer se os autores estavam com a escritura original;

(g.n.)

No presente caso, resta claro o sentimento de frustração dos Autores, sentimento esse que também atingiu seus familiares, diante da evidente falha no serviço prestado pelas Rés, sendo inegável que a situação vivenciada trouxe angústia, transtornos e constrangimentos que ultrapassam a normalidade, vendo-se obrigados a recorrer ao Poder Judiciário, com o fito de se verem ressarcidos da lesão sofrida, o que conduz ao recebimento de uma justa indenização.



Neste contexto, configurado o dano moral, importante ressaltar que a fixação do *quantum* devido a este título deve atender aos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, sopesando o magistrado o dano sofrido, bem como as condições econômicas da vítima e do ofensor, não podendo atribuir indenização módica ou indenização exagerada, que ocasione o enriquecimento sem causa do ofendido.

Face ao exposto e analisando-se a situação fática narrada, constata-se que o valor indenizatório deve ser reduzido para o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada Autor, o que se apresenta mais consentâneo com a hipótese fática ora em análise.

Por tais fundamentos, voto no sentido de dar-se parcial provimento a ambos os recursos, para afastar a condenação solidária das Rés ao pagamento dos valores informados às fls. 22/24, relativos à comissão de corretagem, bem como para reduzir a verba indenizatória pelo dano moral, para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada Autor.

Em consequência, dada a sucumbência recíproca ora estabelecida, as despesas processuais serão rateadas e compensados os honorários, à luz do disposto no art. 21, *caput*, do CPC/73, aplicável ao caso dos autos.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2019.

Desembargadora **MÔNICA FELDMAN DE MATTOS**
Relatora



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível



Secretaria da Vigésima Sétima Câmara Cível - Consumidor
Beco da Música, 175 - 1º andar - Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: 3133-5402 – E-mail: 27cciv@tjrj.jus.br

