

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001576-40.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Sueli Aparecida Sassi e outros**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1001576-40.2015**VISTOS**

SUELI APARECIDA SASSI, JOSÉ FRACACIO NETTO, GILSON LUIS ROSSI, PATRICIA HELENA DE FREITAS ROSSI, FRANCISCO DE SOUZA MENDES, IVONETE APARECIDA DONIZETE ALCARAZ, CELSO LUIS BERNARDI JUNIOR e JOSELINA DO ROSARIO NEVES BERNARDI ajuizaram **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS 1 SPE LTDA e IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA**, todos devidamente qualificados.

Alegam os requerentes que adquiriram da Construtora Ré, os imóveis residenciais do Empreendimento Terra Nova – São Carlos situado nesta cidade de São Carlos/SP. As tratativas foram feitas no *stand* de vendas da imobiliária/ correquerida, mas mesmo assim (ênfatizam) tiveram de desembolsar valores correspondentes à taxa de corretagem que não se fazia presente no avençado, caracterizando prática abusiva e evidenciando a “venda casada”.

1001576-40.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Requereram a declaração da solidariedade dos réus, a declaração da abusividade e ilegalidade da cobrança indevida e a total procedência da ação condenando as rés à devolução dos valores cobrados pelos serviços de intermediação/corretagem. A inicial veio instruída por documentos às fls. 33/165.

Devidamente citada a IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA. apresentou contestação alegando em preliminar sua ilegitimidade, já que não tomou parte do contrato (o citado instrumento fora firmado entre a Construtora e Compradores). Ocorreu a prescrição. A comissão de corretagem foi previamente acordada entre as partes e, assim, não há como admitir ter ocorrido “venda casada”. É legal o pagamento da comissão de corretagem devido ao trabalho de aproximação das partes. Não há que se falar em restituição, pois os valores discutidos são devidos.

Devidamente citada a requerida SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS 1 SPE LTDA., apresentou contestação alegando preliminar de ilegitimidade de parte, já que os autores entregaram a taxa de corretagem a uma imobiliária e não para a requerida. Como a requerida não tinha obrigação de exposição do bem, tal foi feita pelos corretores da imobiliária, justificando-se o pagamento da corretagem.

Sobreveio réplica às fls. 336/345.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 346. A requerida Sistema Fácil incorporadora imobiliária São Carlos I SPE Ltda. manifestou interesse no julgamento antecipado da lide às fls. 349/351.

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva lançada pelas duas correqueridas, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) têm legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por outro lado, a prescrição deve ser reconhecida “in casu”, como prevê o art. 269, IV do CPC.

Trata-se de típica demanda em que se busca repetição de pagamento entendido indevido (pelos autores), aplicável, no que ao caso interessa, o art. 206, parágrafo 3º, IV do Código Civil, acrescido pela reforma de 2002 (Lei n. 10.406) e sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.

Segundo a inicial os pagamentos foram efetuados e agora os autores buscam a “repetição”, a devolução, a pretexto da ocorrência de “abusividade”.

Cogita-se de um enriquecimento indevido da recorrida, à custa do recorrente, exsurgindo o dever de restituir, para restaurar o equilíbrio da relação contratual, com assento no artigo 884 do Código Civil, preenchendo doravante uma lacuna do nosso ordenamento. A ausência de causa jurídica é o requisito mais importante para o reconhecimento do enriquecimento sem causa (Hamid Charaf Bdine Júnior, Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 833).

E o prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV), já superados. (TJSP, Apelação Cível nº 0016918-80.2011.8.2011.8.26.0071, Rel. Des. Percival Nogueira, J. 30/08/2012).

Os autores adquiriram os imóveis descritos nos contratos de fls. 62/86, 88/112, 114/138 e 140/164 nas datas de 30/04/2009, 30/04/2009, 28/04/2009 e 23/06/2009, respectivamente (cf. fls. 86, 112, 138 e 164). Como esta demanda foi ajuizada em 24/02/15 ocorreu mesmo a prescrição.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Mesmo que assim não se entenda – agora adentrando o mérito - no caso em exame, constou expressamente dos contratos particulares de compra e venda, mais especificamente itens 15.1 (fls. 83, 109, 134/135, 161), que os custos decorrentes de “assessoria imobiliária” ficariam a cargo do comprador. Há expressa concordância da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico sendo de rigor que o autor cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame como já dito **contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.**

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Cito, ainda, como paradigmas: as apelações nº 0017024-75.2012.8.26.0566, julgada em 11/06/2013, e nº 0057947-52.2012.8.26.0564, julgada em 30/01/14 e julgado do TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

É assim, ainda, que a Turma 1 do Colégio Recursal local – que componho – vem se posicionando (Recursos nº 6526, 6534, 6622 e 6614).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, RECONHEÇO A PRESCRIÇÃO e **JULGO EXTINTA** a presente ação com resolução do mérito, nos termos do art. 269, IV.

Sucumbentes, arcarão os autores com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em R\$ 788,00, devendo ser observado o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 17 de dezembro de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**