


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1003215-30.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**RELATÓRIO**

EVANDRO PARIS RIBEIRO DE MENEZES propõe(m) ação de conhecimento contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (imobiliária) e SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I - SPE LTDA (construtora): **alegando** (a) que adquiriu(ram) imóvel e foi exigido o pagamento de quantia à imobiliária a título de corretagem ou contraprestação por serviços de assessoria documental e imobiliária (b) todavia, a imobiliária nenhum serviço prestou, o repasse da despesa cabente à construtora-vendedora é ilegal e houve venda casada; **pedindo** a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao ressarcimento do que foi pago.

As rés contestaram (fls. 47/81) **alegando** (a) prescrição (b) *ilegitimidade passiva* da imobiliária (c) *ilegitimidade passiva* da construtora (d) que deve ser feita a denúncia da Imobiliária Cardinali à lide, pois foi esta quem recebeu o pagamento da quantia cuja restituição é postulada (e) legalidade da cobrança e do pagamento da comissão de corretagem.

O autor ofertou réplica (fls. 181/185).

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de provas não seriam hábeis à solução das matérias fáticas que demandam análise.

A imobiliária RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda pois, como vemos claramente às fls. 17, foi outra imobiliária, denominada Imobiliária Cardinali, quem recebeu pelos supostos serviços de corretagem.

Houve incorreto apontamento da imobiliária, na inicial.

A preliminar respectiva será acolhida.

Não se admite, porém, a denúncia da Imobiliária Cardinali à lide, pois não se cuida, in casu, de direito de regresso.

Indefere-se esse requerimento.

**1003215-30.2014.8.26.0566 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Quanto à construtora, porém, forçoso reconhecer a sua legitimidade ad causam para figurar no pólo passivo.

A ação em que o consumidor postula a repetição da prestação pecuniária indevida, que pagou por serviços de corretagem e/ou assessoria imobiliária/documental, pode ser movida contra a construtora-vendedora ou contra a imobiliária que recebeu o pagamento, ou contra ambas. Uma e outra possuem legitimidade passiva *ad causam*.

Afasta-se essa alegação de ilegitimidade.

Indo adiante, há que se reconhecer a prescrição.

Sem embargo das respeitáveis opiniões em sentido contrário, a pretensão deduzida corresponde a pedido de ressarcimento de enriquecimento sem causa. Isso é muito claro a partir da própria narrativa fática contida na inicial. A cobrança da comissão de corretagem ou da contraprestação por assessoria imobiliária seria ilegítima porque teria gerado um enriquecimento sem causa, já que a parte autora, a parte consumidora, não teria contratado tais serviços (contratados pela construtora). A própria causa da cobrança inexistiria.

Se não bastasse, é certo que o pagamento de quantia indevida gera à contraparte um enriquecimento sem causa e, em última análise, é este o fundamento da pretensão.

O prazo prescricional corresponde, então, ao do art. 206, § 3º, IV do Código Civil, de 03 anos, o que afasta a incidência do prazo de 10 anos do art. 205, pois supletivo.

In casu, a demanda foi proposta após escoado o prazo.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto (a) declaro a ilegitimidade passiva da ré RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, excluindo-a do pólo passivo e julgando extinto o processo, em relação a ela, com fulcro no art. 267, VI do CPC (b) pronuncio a prescrição da pretensão deduzida, resolvendo o mérito, na forma do art. 269, IV, segunda figura, CPC. CONDENO o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 724,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 24 de novembro de 2014.

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