

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002153-18.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Dalmira Alves Nunes Oliveira**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

DALMIRA ALVES NUNES OLIVEIRA e JADIR CASSIMIRO DE OLIVEIRA, já qualificados, ajuizaram a presente ação de repetição de indébito contra SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA, IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA e IMOBILIÁRIA EVENDAS, também qualificadas, alegando tenham firmado com a ré contrato para aquisição de imóvel, financiado pela Caixa Econômica Federal, oportunidade em que percebeu que fora cobrado o valor de R\$ 2.543,45 a título de comissão de corretagem pago à *Imobiliária Evendas* em 21 de julho de 2009, na importância de R\$ 2.809,84, conforme recibo assinado pelo corretor, cobrança essa que os autores entendem abusiva e ilegal, pois quem paga a corretagem é o vendedor, que não pode repassar dita despesa ao consumidor, até porque em nenhum momento contratou dito serviço de corretagem, de modo que reclama a condenação da ré à restituição do valor cobrado, em dobro, corrigido pelo IGPM a partir do efetivo pagamento, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

A ré *Sistema Fácil* contestou o pedido postulando em preliminar sua ilegitimidade passiva na medida em que o valor foi recebido pela *Imobiliária Eventos Ltda*, pugnando pela extinção da ação, com base no disposto ao artigo 267, VI do CPC; no mérito, aduziu tenha se verificado a prescrição porquanto verificado o lapso de três (03) anos do fato ainda em julho de 2012, conforme artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, prosseguindo com a alegação de que os autores pagaram livremente o valor da comissão, ajustada conforme *cláusula 15.1.a*, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A ré *Evendas Vendas de Imóveis Ltda* também apresentou contestação alegando, em preliminar, inépcia da inicial, na medida em que os autores não instruíram a inicial com os documentos necessários, pois, deixou de apresentar o contrato de compra e venda com a requerida *Sistema Fácil*, de modo que pugna pela extinção da ação; no mérito aduziu tenha se verificado a prescrição porquanto verificado o lapso de três (03) anos do fato ainda em julho de 2012, conforme artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, prosseguindo com a alegação de que os autores pagaram livremente o valor da comissão, ajustada conforme *cláusula 15.1.a*, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando não tenha sido firmada cláusula alguma para pagamento da comissão discutida, de modo que reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.

DECIDO.

A ré *Sistema Fácil* não é parte ilegítima para responder à presente postulação,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

porquanto nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se “*uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, de modo que “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ¹²).

Ora, no caso em discussão é evidente que a ré contratou a *Evendas Vendas de Imóveis Ltda* para intermediar e promover as vendas, de modo que, configurada a cadeia de fornecedores, de aplicar-se a solidariedade legal, sendo, pois, legitimados quaisquer dos fornecedores a responder pela demanda.

No mérito, a tese da prescrição tem procedência, pois ocorrido o pagamento em 30 de março de 2010, conforme documento de fls. 58, cumpria aos autores demandar a repetição desses valores até 29 de março de 2013, de modo que tendo a presente ação sido ajuizada somente em 11 de março de 2015, evidente a transcurso do prazo em discussão.

A propósito, a jurisprudência: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Cláusulas abusivas nulas de pleno direito. Declaração de ofício. Possibilidade. Corretagem. Prescrição verificada. Inaplicável o disposto no art. 27 do CDC. Incidência do prazo de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes da jurisprudência*” (cf. Ap. nº 0005385-45.2013.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/07/2014 ³).

A ação, portanto, não estivesse prescrita seria também improcedente.

Cumprirá os autores arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, DECLARO verificada a prescrição, com base no art. 206, §3º, IV, do Código Civil, e em consequência JULGO EXTINTA a presente ação, na forma do art. 269, IV, do Código de Processo Civil, e CONDENO os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 15 de julho de 2015.

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

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.