

**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: **1002162-77.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**  
 Requerente: **Regina Célia Francisco**  
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**REGINA CÉLIA FRANCISCO** ajuizou **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS 1 SPE LTDA e CENTER IMÓVEIS LTDA**, todos devidamente qualificados.

A autora comprou um imóvel de um determinado empreendimento da primeira ré nesta cidade de São Carlos/SP. Na ocasião se dirigiu voluntariamente ao local de vendas do referido empreendimento onde havia um stand da imobiliária, ora correqueira. Assegura que a imobiliária corre cobrou valores referentes à intermediação/assessoria imobiliária, a título de corretagem. Enfatiza que tal pagamento foi condição necessária à efetivação do negócio, assegurando, portanto, a caracterização de venda casada. Requereu a procedência da ação condenando as requeridas à devolução dos valores cobrados indevidamente com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 20/82.

Devidamente citada a requerida **Center Imóveis** apresentou contestação alegando como prejudicial de mérito a prescrição quanto à pretensão. Alegou ainda que inexistem nos autos provas carreadas pela autora

**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**

comprovando que a mesma se dirigiu ao stand de vendas da vendedora Rodobens ou da proprietária do imóvel Sistema Fácil; 3) a ora contestante ao contrário do alegado pela requerente não tinha autorização para realizar vendas na época da assinatura do avençado e a autora se dirigiu ao escritório desta requerida, daí adveio o contrato de corretagem e assessoria imobiliária. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Devidamente citada a requerida **Sistema Fácil** apresentou contestação alegando preliminarmente ilegitimidade passiva, pois não participou de tal relação jurídica; ressaltou como prejudicial de mérito a prescrição quanto a pretensão de restituição de valores e por fim enfatizou que a requerente tinha conhecimento da natureza do pagamento a título de corretagem que se deu de forma diferenciada das parcelas do compromisso de venda e compra. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 172/181.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 185. A correquerida Center Imóveis manifestou interesse em oitiva de testemunhas à fls. 188; a requerida Sistema Fácil requereu o julgamento da lide às fls. 190/192 e a autora não se manifestou quanto à produção de provas.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado por entender completa a cognição.

Não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no



**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**

mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem 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 tese de prescrição lançada na defesa da corré Center Imóveis **merece** acolhida.

Restou decidido no REsp 1.551.956, para efeitos do artigo 1.040 do CPC, que a pretensão do consumidor pleitear a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e/ou serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) prescreve em **03 anos**, nos termos do inciso IV, do parágrafo 3º, do artigo 206, do CC.

Assim ficou assentado:

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, do 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 (REsp 1.551.956, julgado em 24/08/2016).

O contrato de compra e venda foi firmado em 31/03/2010 (fls. 80) e o pagamento da sobredita comissão se deu em 30/03 do



**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 ano. Como a presente somente foi distribuída em 11/03/2015 acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão do autor.

\*\*\*\*

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pleito inicial, nos termos do artigo 487, II, do CPC. Condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

P.R.I.

São Carlos, 07 de outubro de 2016.

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