

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005033-12.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**  
 Requerente: **Lilian Ramos de Oliveira**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A**

**LILIAN RAMOS DE OLIVEIRA** ajuizou ação contra **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pedindo a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Alegou, para tanto, que no ano de 2013 adquiriu um imóvel no Condomínio Moradas São Carlos III, sendo imposto pela ré o pagamento de comissão de corretagem para concretização do negócio.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo em preliminar a sua ilegitimidade passiva. No mérito, defendeu a prescrição da pretensão da autora, a legalidade da cobrança realizada e a impossibilidade de restituição da remuneração.

Houve réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A relação jurídica existente entre as partes se submete às normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, razão pela qual todos os envolvidos na cadeia de consumo respondem solidariamente perante o promitente-comprador, nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, ambos do CDC. Assim, tratando-se de fornecedora que se beneficiou dos valores pagos pela autora, a ré é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. Rejeito a preliminar arguida.

Havia controvérsia na jurisprudência acerca do prazo prescricional incidente sobre a pretensão restitutória da comissão de corretagem paga pelos adquirentes de imóvel. Contudo, o C. Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1551956/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, fixou a seguinte tese para fins do art. 1.036 do Código de Processo Civil: *"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)"*.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Assim, deve ser aplicada ao presente feito a tese firmada pelo Tribunal Superior.

Os pagamentos da comissão de corretagem foram feitos entre abril de 2013 e fevereiro de 2014 (fls. 32/35) e somente em maio de 2017 a autora ajuizou ação visando a restituição da importância paga. Nesse sentido, é inevitável o reconhecimento da prescrição da pretensão da autora pelo decurso do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

O Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido em consonância com o entendimento firmado pelo STJ:

"AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Comissão de corretagem e taxa SATI. Promessa de Venda e Compra de imóvel, de 23.01.2011. Extinção da ação ante o reconhecimento da prescrição trienal. Apela o autor, alegando que não se trata de pretensão de restituição de enriquecimento sem causa, mas de restituição de cobrança considerada abusiva, não incidindo a prescrição trienal, mas sim decenal; existência de responsabilidade solidária. Comissão de corretagem/assessoria imobiliária. Prescrição trienal reconhecida no REsp nº 1.551.956-SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, devendo ser adotada. Pagamento ocorrido em 23.01.2011 e propositura da ação em agosto/2015. Prescrição trienal que se operou, se mostrando descabida a devolução de valores. Recurso improvido." (Apelação nº 1019211-40.2015.8.26.0564, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. James Siano, j. 30/09/2016).

"APELAÇÃO – Ação de repetição de indébito c/c indenização – Reconhecimento da prescrição trienal, ação extinta, com resolução de mérito – Sentença proferida de acordo com tese firmada no julgamento do REsp nº 1.551.956/SP: 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) – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Decisão Mantida – Recurso Improvido." (Apelação nº 1083579-63.2013.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 29/09/2016).

Diante do exposto, **declaro a prescrição** da pretensão da autora e, rejeitando o pedido, **julgo extinto o processo**, nos termos do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da ré fixados

# PODER JUDICIÁRIO



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de julho de 2017.

  
Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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