



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004415-72.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**  
 Requerente: **ANGELA MARIA PEREIRA GONÇALVES e outros**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA e outros**

Vistos.

ANGELA MARIA PEREIRA GONÇALVES, JOÃO DOMINGOS BOLONHEZE, RITA SILVANA DA SILVA BOLONHEZE E VALÉRIA DADDINI PINHATA ajuizaram ação contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I -SPE LTDA, MÁRCIA REGINA G. COLETTI, BRUNO FACCIN JUNIOR e JOSÉ LOURENÇO pleiteando a devolução das importâncias pagas indevidamente, à título de corretagem, quando da contratação da compra e venda de imóvel.

Citada, a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos I – SPE Ltda contestou o pedido, arguindo em preliminar prescrição, inépcia da inicial, a ilegitimidade passiva. No mérito, alegou a legalidade e licitude da contratação da comissão de corretagem, a expressa previsão contratual da responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem, inexistência de erro, dolo, coação ou fraude e a condenação dos autores e de seus patronos em litigância de má-fé.

Houve réplica.

Os autores desistiram da ação em relação ao réu José Lourenço, extinguindo-se o processo com relação a ele.

Os autores requereram a desistência da ação em relação aos requeridos Bruno Faccin Junior e Márcia Regina G. Coletti.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A petição inicial foi instruída com os documentos essenciais à propositura.

A legitimidade passiva da alienante do imóvel decorre da solidariedade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

estabelecida faticamente com a prestadora do serviço de corretagem. A corretora agiu no interesse próprio, de receber a comissão, mas também em favor da alienante, beneficiária do resultado efetivo do serviço.

Os autores pretendem a restituição de valores pagos a título de corretagem imobiliária, que entendem indevidas.

Os documento de fls. 56, 257 e 258 confirmam **a assunção do pagamento referente a prestação de serviços de corretagem. Valéria não demonstrou pagamento.**

Portanto, os autores adquiriram um imóvel e assumiram a obrigação de pagar a despesa de corretagem.

**Os pagamentos ocorreram no mês de junho de 2009.**

A pretensão posta em juízo envolve repetição do indébito, haja vista o pagamento de despesa que o recorrente entende indevida.

Cogita-se de um enriquecimento indevido da autora, à custa da ré, exurgindo 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. Trata-se de cláusula geral, permitindo reparar todas as situações de vantagem indevida.

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).

O prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, § 3º, inciso IV).

**REPETIÇÃO DE INDÉBITO** - Ação em que se busca reaver valores supostamente cobrados indevidamente a título de fator de moderação - Procedência - Pretensão atingida pelo fenômeno da **PRESCRIÇÃO** - Modalidade de enriquecimento ilícito, cujo prazo prescricional é aquele previsto no art. 206, 3º, IV, do CC - Extinção do feito com resolução de mérito (art. 269, IV, do CPC) - Sentença reformada nesse sentido - Recurso provido (TJSP, Apelação Cível nº 0016918-80.2011.8.26.0071, Rel. Des. Percival Nogueira, j. 30.08.2012).

Não se aplica o prazo decadencial previsto no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, nem o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do mesmo estatuto, pois diversa a modalidade em exame.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, § 3º, inciso IV).

Nesse sentido já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - RESTITUIÇÃO DOS VALORES DESEMBOLSADOS COM CORRETAGEM E TAXA DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA PRESCRIÇÃO DECLARADA DE OFÍCIO TRANSCURSO DO PRAZO DE 3 ANOS PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO (ART. 206, § 3º, INCISO IV, DO CC) PRESCRIÇÃO PRONUNCIADA DE OFÍCIO. RECURSO NÃO CONHECIDO, PRONUNCIANDO-SE DE OFÍCIO A PRESCRIÇÃO (TJSP, Apelação nº 4002501-06.2013.8.26.0032, Relator: Neves Amorim, j. 08/09/2014)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de restituição de valores despendidos com taxa de assessoria técnico-imobiliária e corretagem. Prescrição reconhecida. Incidência do prazo prescricional de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes. Contratação de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal. Parcelas devidas pela aquisição do imóvel que devem ser atualizadas. Valor liberado pela CEF que não é corrigido pelo INCC. Diferença que deve ser paga pela compradora. Mera reposição do valor da moeda que não caracteriza enriquecimento sem causa para a vendedora. Prazo de tolerância de 180 dias que não se reputa abusivo. Atraso na entrega não verificado. Danos morais não caracterizados. Recurso desprovido. (TJSP, Apelação nº 4009893-11.2013.8.26.0577, Rel. Milton Carvalho, j. em 07.08.2013)

A presente demanda somente foi ajuizada em 27 de maio de 2014, quando já se encontrava extinta a pretensão concernente à repetição do valor pago.

É a orientação seguida por este juízo, apesar de controvérsia na jurisprudência.

**Note-se que o pedido não envolve revisão do contrato**, mas a devolução de um montante supostamente indevido.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Homologo a desistência manifestada com relação aos requeridos Márcia



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Regina G. Coletti e Bruno Faccin Junior, julgando extinto o processo nos termos do artigo 267, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Carlos, 13 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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