


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: **1004515-90.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Erlon Biava de Motos**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

ERLON BIAVA DE MATOS, já qualificado, moveu a presente ação de repetição de indébito contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA, também qualificadas, alegando tenha compromissado a compra de um imóvel no Condomínio Moradas I, localizado na Avenida Wernel Rosel, nº 1455, Jardim Ipanema, São Carlos-SP, reclamando ter pago à co-ré *Evendas* a importância de R\$ 2.250,45 a título de corretagem que não contratou, condicionando o pagamento à compra do imóvel, o que não é permitido, de modo que postulou a restituição dos valores pagos junto às rés, que se recusaram a fazê-lo, de modo que reclama a condenação das rés, de forma solidária, a restituir R\$ 2.250,45, devidamente corrigido.

A co-ré *Sistema Fácil* contestou o pedido alegando ilegitimidade passiva para responder pela repetição do valor da comissão de corretagem, posto pago à segunda ré; no mérito, aduz estar prescrita a ação, posto transcorrido mais de três anos data do negócio e do ajuizamento da ação, conforme disposto no artigo 206, §3º, IV, do CPC; sustenta mais que o autor pagou livremente o valor da comissão bem como sobre as cláusulas do contrato, estando a comissão prevista na *cláusula 15.1.a.*, de modo que deve ser mantida, rematando pela improcedência da ação.

A ré *Evendas* também arguiu a prescrição da ação à vista do disposto no artigo 206, §3º, IV, do CPC, aplicável ao caso; aduziu mais ser devida a comissão, pois que atingiu o resultado útil de conclusão da compra do imóvel, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou pela rejeição das preliminares e reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.

DECIDO.

A ré *Sistema Fácil Imobiliários*, não é parte ilegítima, pois, é parte no contrato de fls. 23, de modo que cumpra-se aplicar o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, regra segundo a qual se “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO


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

 HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ¹).

Assim, demonstrada a participação dessa ré no negócio, reconhece-se sua legitimidade passiva.

Quanto à prescrição, melhor sorte não assiste às rés, pois, no caso dos autos, trata-se de hipótese de abusividade de cláusulas contratuais, e não de enriquecimento sem causa, como apontado pelas rés, aplicando-se a regra do artigo 205, do Código Civil, ou seja, a prescrição é decenal e não trienal.

Nesse sentido, decidiu a 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP, na Apelação nº 0066581-98.2012.8.26.0576, Rel. Desembargador ELCIO TRUJILLO, j.09/09/2015; e a 7ª Câmara de Direito Privado do TJSP, na Apelação nº 1006812-10.2014.8.26.0565, Rel. Desembargador LUIS MÁRIO GALBETTI, j. 08/09/2015.

No mérito, e em relação ao valor da comissão de corretagem pago pelo autor, temos não haja qualquer abusividade de cláusula, pois, conforme documento de fls. 122, houve efetiva contratação entre as partes, com adesão espontânea do autor, concordando que referida comissão é devida pelo promitente comprador (*Cláusula Quarta de fls. 122*).

Assim, havendo a possibilidade de negociação quanto a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, a inversão da obrigação de pagamento no contrato não se traduz em conduta abusiva.

Ainda, é fato que houve a intermediação do negócio com atuação efetiva de aproximação das partes, de modo que é devida a comissão, sob pena de se prestigiar o enriquecimento ilícito.

Em resumo, a ação é improcedente, cumprindo ao autor arcar com as custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, ficando prejudicada essa condenação enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita, na forma e condições acima.

P.R.I.

São Carlos, 10 de setembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior – Juiz de Direito

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. 310.