


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005405-63.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**CONCLUSÃO**

Aos 24/09/2014 11:24:23 faço estes autos conclusos ao  
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.  
 subscrevi.

**RELATÓRIO**

MARIZA JOELMA DA SILVA propõe(m) ação de conhecimento contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS I - SPE LTDA: **alegando** (a) que adquiriu(ram) imóvel e foi exigido o pagamento de quantia à imobiliária a título de corretagem ou contraprestação por serviços de assessoria documental e imobiliária (b) todavia, a imobiliária nenhum serviço prestou, o repasse da despesa cabente à construtora-vendedora é ilegal e houve venda casada; **pedindo** a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao ressarcimento do que foi pago.

As rés contestaram (fls. 59 e ss.) **alegando** (a) prescrição (b) ilegitimidade passiva (c) legalidade da cobrança e do pagamento da comissão de corretagem.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de provas não seriam hábeis à solução das matérias fáticas que demandam análise.

Há que se reconhecer a prescrição.

Sem embargo das respeitáveis opiniões em sentido contrário, a pretensão deduzida corresponde a pedido de ressarcimento de enriquecimento sem causa. Isso é muito claro a partir da própria narrativa fática contida na inicial. A cobrança da comissão de corretagem ou da contraprestação por assessoria imobiliária seria ilegítima porque teria gerado um enriquecimento sem causa, já que a parte autora, a parte consumidora, não teria contratado tais serviços (contratados pela construtora). A própria causa da cobrança inexistiria.



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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Se não bastasse, é certo que o pagamento de quantia indevida gera à contraparte um enriquecimento sem causa e, em última análise, é este o fundamento da pretensão.

O prazo prescricional corresponde, então, ao do art. 206, § 3º, IV do Código Civil, de 03 anos, o que afasta a incidência do prazo de 10 anos do art. 205, pois supletivo.

In casu, a demanda foi proposta após escoado o prazo.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, pronuncio a prescrição da pretensão deduzida, resolvendo o mérito, na forma do art. 269, IV, segunda figura, CPC. CONDENO a autora nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 724,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 17 de dezembro de 2014.

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