


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjstj.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003744-15.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**

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

RELATÓRIO

JOSE LUCAS DA SILVA ALEXANDRE propõe(m) ação de conhecimento contra SAPÉ CONSULTORIA DE IMÓVEIS (imobiliária) e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA (construtora): **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, em dobro.

A construtora contestou (fls. 74/97) **alegando** *prescrição, ilegitimidade passiva*, uma vez que não pode ser obrigada a restituir o que não recebeu – quem recebeu foi a imobiliária, assim como que houve, por parte desta última, a efetiva prestação de serviços, sendo legítima a contraprestação, inexistindo venda casada.

A imobiliária contestou (fls. 59/62) **alegando** ilegitimidade ativa, ilegitimidade passiva, e prescrição.

Houve réplica.

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.

A legitimidade ativa do autor decorre de ter sido quem pagou o valor à imobiliária, conforme recibo de fls. 48, e embora não tenha assinado o contrato para a aquisição do imóvel, adquiriu direitos por força dele, em razão do vínculo conjugal com a adquirente, tanto que figura no contrato de fls. 131 e ss, que contou com a anuência da incorporadora. Afasta-se a preliminar.

A legitimidade passiva da imobiliária decorre de constar no recibo de fls. 48 como quem recebeu o valor cuja repetição se pede.

1003744-15.2015.8.26.0566 - lauda 1


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A ação em que o consumidor postula a repetição da prestação pecuniária indevida, que pagou por serviços de corretagem e/ou assessoria imobiliária/documental, pode ser movida contra a construtora-vendedora ou contra a imobiliária, ou contra ambas. Uma e outra possuem legitimidade passiva ad causam e, como será visto mais adiante, responsabilidade solidária.

A solidariedade passiva afasta a alegação de litisconsórcio necessário, já que nas obrigações solidárias o credor pode demandar apenas contra um dos devedores, pela dívida toda (arts. 264 e 275, CC).

Indo adiante, 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.

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 o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 788,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 24 de junho de 2015.

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