

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004447-43.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: **Simone Ferreira Domingues**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

SIMONE FERREIRA DOMINGUES ajuizou a presente **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I SPE LTDA** e **IMOBILIÁRIA EVENDAS**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz em síntese a autora que adquiriu um apartamento, localizado no Empreendimento Moradas-São Carlos I, da Construtora Ré, por meio da Imobiliária Evendas. Ocorre que para a efetivação do negócio foi obrigada a desembolsar R\$ 2.550,45 a título de comissão de corretagem. Pediu a declaração de abusividade da cláusula e a devolução do valor pago.

A inicial veio instruída por documentos às fls. 18/49.

Devidamente citada à requerida Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I, apresentou contestação alegando preliminar de ilegitimidade passiva. Como prejudicial de mérito arguiu a ocorrência da prescrição. No mérito, sustentou que o contrato firmado entre as partes possui cláusulas absolutamente claras

1004447-43.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

e que não contém qualquer disposição ilegal. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Devidamente citada a correquerida apresentou contestação alegando como prejudicial mérito a ocorrência da prescrição. No mérito argumentou que intermediou a compra e venda entre as partes e a requerente desde o início concordou com o pagamento da taxa de comissão de corretagem. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

As partes foram instadas a produção de provas e mostraram desinteresse.

É o relatório. DECIDO

Não merece acolhida a tese de ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

Passo à análise da prejudicial de mérito.

O numerário que a requerente pretende ter restituído foi despendido em **abril de 2010**, conforme documento de fls. 49, e ação ajuizada apenas em **maio de 2015**.

Assim, a prescrição deve ser reconhecida “in casu”, como prevê o art. 487, II, do CPC.

Trata-se de típica demanda em que se busca repetição de pagamento entendido indevido (pela autora), aplicável, no que ao caso interessa, o art. 206, parágrafo 3º, IV do Código Civil, acrescido pela reforma de 2002 (Lei n. 10.406) e sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.

Restou decidido no REsp 1.551.956, para efeitos do artigo 1.040 do CPC, que a pretensão do consumidor pleitear a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e/ou serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) prescreve em **03 anos**, nos termos do inciso IV, do parágrafo 3º, do artigo 206, do CC.

Assim ficou assentado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015; 1.1. 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, do CC); 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga (REsp 1.551.956, julgado em 24/08/2016).

O pagamento foi efetuado em abril de 2010 (cf. recibo contrato de corretagem carreado a fls. 49) e agora a autora busca a restituição a pretexto da ocorrência de “abusividade”. Como a presente somente foi distribuída em 12/05/2015 acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão da autora.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **RECONHEÇO A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO** e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o pleito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC.

Sucumbente, arcará a autora com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98 do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 04 de maio de 2017.

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