

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009567-67.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Kellen Cristina Mariano**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outro**

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

Vistos.

KELLEN CRISTINA MARIANO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Rodobens Negócios Imobiliários S/A, Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda, alegando ter firmado com as rés o Contratos de Compra e Venda nº 855550515629, tendo por objeto imóvel integrante do Empreendimento *MORADAS SÃO CARLOS I*, localizado na Rua Avenida Otto Werner Rösel, nº 1455, Jardim Ipanema, São Carlos, local onde a ré mantinha um *stand* de venda, não obstante o que teria cobrado o valor de R\$ 2.550,45 a título de corretagem, sendo tal pagamento condição necessária à efetivação do negócio, o que, a ver dela, autora, configuraria prática abusiva, haja vista não pudesse realizar o negócio através de outra Imobiliária ou mesmo diretamente da Construtora, evidenciando venda casada da qual não tinha conhecimento na medida em que não constava do anúncio publicitário, nem mesmo no Contrato de Compra e Venda, sendo informado somente no momento do fechamento do negócio, à vista do que requereu a declaração da solidariedade passiva das rés, bem como a declaração da abusividade e ilegalidade da cobrança da corretagem, com a condenação das rés à repetição dos valores pagos a esse título, devidamente corrigido desde o pagamento, além dos juros de mora desde o evento danoso.

As rés contestaram o pedido sustentando que a contratação teria ocorrido em 19/04/2010, quando efetuado o pagamento da comissão de corretagem, de modo que a pretensão da autora estaria prescrita desde 19/04/2013, de acordo com o artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, que o fixa em três anos para a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, de modo que reclama seja declarada dita prescrição, passando a postular, em preliminar, sua ilegitimidade passiva na medida em que o pagamento da comissão de corretagem teria sido feito diretamente a *Imobiliária Sapé*, de modo que ela, ré, jamais usufruiu de tal valor, postulando, caso afastada a preliminar, a denúncia da lide à referida empresa, *Imobiliária Sapé*, enquanto no mérito destacou a efetiva atuação da *Imobiliária Sapé* no sentido de aproximação das partes, além do que a autora teria pago livremente o valor da comissão, ajustada conforme *cláusula 15.1.a*, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou sustentando não tenha sido firmada cláusula alguma para pagamento da comissão discutida, de modo que reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.

DECIDO.

A ré não é parte ilegítima para responder à presente postulação, porquanto nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se “uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”, de modo que “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM¹²).

Ora, no caso em discussão é evidente que a ré contratou a *Imobiliária Sapé Ltda* para intermediar e promover as vendas, de modo que, configurada a cadeia de fornecedores, de aplicar-se a solidariedade legal, sendo, pois, legitimados quaisquer dos fornecedores a responder pela demanda.

Ainda em preliminar, não é caso de denúncia da lide, uma vez que a intervenção de terceiro acha-se taxativamente vedada em processos que tenham por objeto relação de consumo, nos termos do que regula o art. 88 do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a tese da prescrição tem procedência, pois ocorrido o pagamento em 19 de janeiro de 2010, conforme recibo de fls. 49, cumpriria à autora demandar a repetição desses valores até 18 de janeiro de 2013, de modo que tendo a presente ação sido ajuizada somente em 09 de setembro de 2015, ou seja, mais de cinco (05) anos após o fato do pagamento, evidente a transcurso do prazo em discussão.

A propósito, a jurisprudência: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Cláusulas abusivas nulas de pleno direito. Declaração de ofício. Possibilidade. Corretagem. Prescrição verificada. Inaplicável o disposto no art. 27 do CDC. Incidência do prazo de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes da jurisprudência*” (cf. Ap. nº 0005385-45.2013.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 24/07/2014³).

Mas, ainda que assim não fosse, cumpre considerar que a autora reclama ilegalidade no pagamento da comissão de corretagem, o qual, entretanto, cumpre reconhecer não esbarre em qualquer ilicitude ou abuso.

Em primeiro lugar, porque há cláusula contratual expressa, imputando à autora a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem (*vide* cláusula 15.1.a.).

Depois, porque, explicitamente discriminada em instrumento à parte como “*transação imobiliária*” (sic.), conforme se vê do recibo de fls. 49, tal cobrança jamais poderia ser tomada como algo não explicado à autora, com o devido respeito, até porque é ela uma “*caixa*” (sic.), ou seja, comerciante ou bancária, tendo condição cultural suficiente para saber o que contratava, o que pagava e o que assinava, renove-se o máximo respeito.

A propósito do tema, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*no caso específico, mesmo ausente disposição expressa, os autores tiveram conhecimento, antes da conclusão do negócio, que assumiriam tais obrigações, e acabaram anuindo tacitamente, pelo pagamento, não podendo, agora, pretender reaver as importâncias, pois, inexistentes vícios de consentimento, e por não se tratar de resolução do contrato por inadimplemento absoluto da vendedora*” (cf. Ap. nº 0158360-44.2011.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/09/2012⁴).

Assim, cumpre concluir: “*A comissão de corretagem é mesmo devida, já que ocorreu a efetiva celebração do contrato de compromisso de compra e venda, sendo irrelevantes os posteriores desdobramentos do negócio entabulado*” (cf. Ap. nº 0208003-05.2010.8.26.0100 -

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/11/2012 ⁵).

Rejeita-se, pois, a pretensão da autora, portanto, em relação à repetição desse valor.

A ação é improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

Isto posto, DECLARO verificada a prescrição, com base no art. 206, §3º, IV, do Código Civil, em consequência do que JULGO EXTINTA a presente ação, na forma do art. 269, IV, do Código de Processo Civil, e CONDENO a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem as condições que motivaram o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita.

P. R. I.

São Carlos, 01 de dezembro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.