



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: **1006917-13.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Requerente: **Pollyana Ferreira da Silva**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Pollyana Ferreira da Silva ajuizou ação pelo procedimento comum contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de promessa de venda e compra com a ré em 27 de julho de 2011 tendo por objeto a casa nº 245, modelo M 50 B, fachada F1A, no condomínio Moradas São Carlos II. Em referido contrato efetuou o pagamento de R\$ 4.646,79, a título de comissão de corretagem, a qual é indevida, por se tratar de prática abusiva por parte da ré. Por isso, postulou a repetição do valor pago, em dobro, totalizando R\$ 9.293,58. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Arguiu, em preliminar, a ilegitimidade passiva e prescrição. Discorreu sobre a cobrança da comissão de corretagem, a qual possuía expressa previsão no contrato, de modo que se trata de valor devido e legal. Sustentou que o serviço de intermediação foi efetivamente prestado e por isso a autora não pode se furtar ao pagamento da mencionada quantia. Não há prática abusiva e o contrato deve ser cumprido. O ônus da prova não deve ser invertido. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Determinou-se a suspensão do processo, a fim de que se aguardasse o julgamento do REsp 1.601.149/SP, tendo a ré noticiado a decisão adotada pelo Superior Tribunal de Justiça.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.


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

O pedido comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

Como o pedido é improcedente, descabe analisar a preliminar de ilegitimidade passiva arguida em relação a este pleito. Aplica-se ao caso o artigo 488, do Código de Processo Civil: *Art. 488. Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485.*

De início, sublinhe-se que a pretensão de restituição da comissão de corretagem está fulminada pela prescrição, pois se aplica ao caso o lapso trienal, conforme entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.551.956, processado no rito dos recursos repetitivos, cuja ementa é a seguinte:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. 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, 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. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1551956/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Como se extrai da leitura do voto condutor, adotou-se o posicionamento



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

relativo à aplicação do prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, para as demandas que objetivarem a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e do serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), fundamentadas na ilegalidade de repasse destes custos ao consumidor.

No caso dos autos, o contrato (fls. 14/41) e o pagamento (fl. 43) foram realizados no dia 27 de julho de 2011. Como a ação foi proposta apenas em 01 de junho de 2016, decorreram-se mais de três anos, sendo inegável a prescrição.

De todo modo, anote-se o quanto decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.601.149/RS, a respeito da cobrança da comissão de corretagem nos contrato do Programa Minha Casa, Minha Vida:

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título. 3. Recurso especial provido. (REsp 1601149/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. p/ acórdão Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Segunda Seção, julgado em 13/06/2018, DJe 15/08/2018).*

No caso em apreço, o contrato informou o consumidor, de forma expressa, sobre a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem (cláusula 15 - fl. 36). Ainda, o recibo desta cobrança foi firmado diretamente com a empresa assessoria (fl. 43), sendo nítido o conhecimento da autora a respeito desse valor. Esta circunstância, a



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

exemplo do quanto decidido no recurso repetitivo conduziria da mesma forma à rejeição do pedido atinente à comissão.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, incisos I e II, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, observados os critérios fixados pelo artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 10 de dezembro de 2018.

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