



**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 - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010481-97.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Sistema Financeiro da Habitação**  
 Requerente: **Alcides de Oliveira Cesar**  
 Requerido: **Imobiliária Rodobens Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Alcides de Oliveira Cesar propôs a presente ação contra a ré Imobiliária Rodobens Ltda., requerendo a condenação da ré na devolução, em dobro, da comissão de corretagem, no valor de R\$ 5.086,91.

A ré, em contestação de folhas 33/64, suscita, preliminarmente, a necessidade de suspensão do processo até o julgamento do Recurso Especial 1.551.956/SP; b) falta de interesse de agir; c) prescrição da pretensão de recebimento de valores pagos a título de comissão de corretagem. No mérito, requer a improcedência do pedido porque legal a cobrança da comissão de corretagem, não havendo que se falar em venda casada ou abusividade da contratação, inexistindo erro, dolo, coação ou fraude. Improcede, ainda, o pedido de restituição em dobro. Pediu, ao final, a condenação do autor por litigância de má-fé.

Réplica de folhas 108/113.

Relatei. Decido.

Pretende o autor que o réu seja condenado a restituir, em dobro, o valor pago a título de comissão de corretagem que lhe foi cobrada por ocasião da aquisição de um imóvel pelo programa Minha Casa Minha Viga, no valor de R\$ 5.086,91.

O contrato foi celebrado em 30/04/2000 (**confira folhas 16/19**).


**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 - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Todavia, a presente ação foi distribuída em 28/10/2016, tendo decorridos mais de cinco anos desde a data da celebração do contrato.

Dessa maneira, a pretensão do autor encontra-se prescrita, uma vez que nos termos do artigo 206, § 3º, IV, prescreve em três anos a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

**Nesse sentido:**

PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Construtora. Cobrança de Comissão de Corretagem \*e Taxa SATI. Legitimidade reconhecida. Recursos Especiais Repetitivos 1.551.951/SP e 1.551.968/SP. PRELIMINAR ARGUIDA PELA REQUERIDA REJEITADA. **PRESCRIÇÃO. Comissão de corretagem e da taxa SATI. Prazo trienal (artigo 206, §3º, IV, do Código Civil). Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA.** PRAZO DE TOLERÂNCIA. Atraso de obra. Admissibilidade. Súmula nº 164 do TJSP. CONTRATAÇÃO ADMITIDA. ATRASO DE OBRA. Alegação de culpa exclusiva de terceira decorrente de atraso na aprovação do projeto hidráulico. Desacolhimento. Súmula nº 161 do TJSP. Fortuito interno, inerente ao risco da atividade, o qual já foi previsto no prazo de tolerância. RESPONSABILIDADE DA REQUERIDA RECONHECIDA. DANO MATERIAL. Prejuízo causado em razão do atraso na obra. Razoável a condenação ao pagamento dos aluguéis desde o decurso do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves. Súmula 162 do TJSP. PEDIDO ACOLHIDO. MULTA MORATÓRIA. Inaplicabilidade. Súmula nº 159 do TJSP. PEDIDO REJEITADO. DANO MORAL. Inocorrência. Inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, o qual pressupõe ofensa anormal à personalidade, o que não ocorreu. DANO MORAL AFASTADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. Após o atraso da obra. Admissibilidade. Súmula 163 do TJSP. INCC após o prazo de tolerância afastado, sendo justa a correção do débito pelo IGP-M após o término do prazo de tolerância, salvo se o INCC for menor e mais benéfico ao consumidor. PEDIDO PARCIALMENTE ACOLHIDO. PRELIMINAR ARGUIDA PELA REQUERIDA REJEITADA, RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação 4015937-77.2013.8.26.0114 Relator(a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 12/12/2016; **Data de registro: 12/12/2016**).

Diante do exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, II, do Código de Processo Civil, ante a ocorrência de prescrição. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da

**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 - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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