

**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: **1009352-23.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**  
 Requerente: **Patrícia Edith Paschoal**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**PATRICIA EDITH PASCHOAL** ajuizou a presente **AÇÃO JUDICIAL** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora, em síntese que, firmou com a requerida Contrato de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de um imóvel. Ocorre que na avença ficou previsto o pagamento de uma despesa referente a “serviço de assessoria no registro” de R\$ 65,00 suportados por ela. Diante disso ajuizou a presente ação pleiteando a declaração de nulidade das cláusulas que obrigam o consumidor a efetuar o pagamento das despesas de assessoria (parcelas 1221 à 1230,) e que seja a requerida condenada a restituir os valores pagos indevidamente . Juntou documentos às fls. 07/14.

Devidamente citada à empresa requerida apresentou contestação alegando preliminarmente que o direito da autora se encontra prescrito, pois o contrato foi firmado em 05/09/2012. No mérito, sustenta que a contratação de tal serviço foi facultada a autora, que optou por aderir. Salaria que conforme se verifica, a referida taxa não se encontra prevista no contrato original; a adesão ao

**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**

serviço foi feita mediante assinatura de “Termo aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda”. Alega que apesar de não ter sido a responsável pela cobrança, quando as partes firmaram contrato, a autora recebeu todas as informações acerca dos serviços prestados. Afirma que foi expressamente convencionado que a autor arcaria com a taxa de assessoria e aquela em momento algum, se opôs. Impugnou os documentos juntados na inicial. No mais, rebateu a inicial. Pediu o acolhimento da preliminar arguida e a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 49/91.

Sobreveio réplica (fls. 98/100).

As partes foram instadas a produzir provas. Requerente e requerida manifestaram desinteresse (fls. 104/105 e 106).

É o relatório.

**Da preliminar de prescrição:**

A requerente encartou com a peça inicial o contrato particular de promessa de compra e venda, quadro resumo (conforme fls. 09/12), datado de **05/09/2012**; no referido documento, constam, no item 3.3, apenas alguns sinais indeterminados.

Já o documento de fls. 13/14 foi exibido para simples conferência; ou seja, tal documento não serviu como comprovante de pagamento.

De qualquer maneira temos a fls. 14 um extrato do Portal Financeiro da ré indicando 09 pagamentos de serviços de assessoria feitos pela autora, o


**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**

que permite superar o óbice levantado nesse ponto, na defesa.

Já o óbice da prescrição não merece o mesmo destino. O contrato de fls. 13/16 foi datada de 05/09/2012; a ação foi ajuizada apenas em **05/09/2017**.

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 (pelos autores), 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.

É o que restou decidido no REsp 1.551.956, para efeitos do artigo 1.040 do CPC, prevendo 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. 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-



**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**

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).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Ante o exposto, **RECONHEÇO A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO no tocante à restituição da comissão de corretagem** e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o pleito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC.

Sucumbentes, arcarão os autores 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.

**Publique-se e intinem-se.**

São Carlos, 25 de janeiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,**

**1009352-23.2017.8.26.0566 - lauda 4**



**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**

**CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**