

**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: **1005474-27.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade do Fornecedor**
 Requerente: **Plínio José Martins**
 Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa**

Justiça Gratuita

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

VISTOS.

PLINIO JOSÉ MARTINS ajuizou a presente **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES** em face de **CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A**, todos devidamente qualificados nos autos.

Segundo a inicial no ano de 2012, o autor contratou com a ré a compra de um imóvel na planta no valor de R\$ 176.966,00. Passado um tempo o autor passou a ter problemas financeiros e não conseguiu arcar com os valores e foi obrigado a rescindir o contrato. No ato da rescisão havia pago para a ré a importância de R\$ 7.112,17 e a mesma reteve em seu proveito 50% do valor, totalizando R\$ 3.556,08; a outra metade foi restituída no prazo de 130 dias. A requerida abusou, pois reteve valor acima do legalmente permitido, sem juros e correção monetária, além de cobrar taxa de assessoria que não foi contratada. Requereu a condenação da ré a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e a restituição de R\$ 2.844,87, referente às parcelas pagas. A inicial veio instruída por documentos às fls. 13/21.

Devidamente citada à requerida apresentou contestação


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

alegando que o contrato firmado entre as partes possui cláusulas absolutamente claras e que não contém qualquer disposição ilegal, tendo o autor aderido após a leitura e análise de todas as páginas. Observa que nos autos não constam documentos hábeis para comprovar o pagamento a título de comissão de corretagem. Assim ressalta que o pedido de restituição em dobro do valor a título de comissão de corretagem, deve ser julgado improcedente por falta de comprovação da parte autora. Quanto a devolução dos valores pagos, enfatiza que estava expressamente regulamentado no contrato; no mais rebateu a inicial. Requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 71/74.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 83. Permaneceram inertes.

É o relatório. DECIDO

O pagamento da “comissão de corretagem”, que o requerente pretende ter restituída, foi efetuado em setembro de 2012, conforme documento de fls. 75, e a ação ajuizada apenas em abril de 2016.

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 (pelo autor), 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



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

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. 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).

Como já dito o pagamento foi efetuado em setembro de 2012 (cf. fls. 75) e agora o autor busca a restituição a pretexto da ocorrência de “abusividade”. Como a presente somente foi distribuída em 25/04/2016 acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão da autora.

Já o percentual de desconto/retenção nas parcelas pagas pelo autor, no ato da rescisão foi combinado pelas partes e encontra previsão contratual.

**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**

Outrossim, não vislumbro abusivo o desconto de 50% dos R\$ 7.112,17 que até então haviam sido desembolsados.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de os promitentes compradores terem se tornado inadimplentes.

A inadimplência, no caso, é confessada.

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele quantum, já que o contrato foi rescindido por culpa do autor que, infringiu cláusula contratual ao deixar de pagar a ré as parcelas do financiamento.

Assim, por equidade, com base no artigo 51 do CDC, do valor das parcelas efetivamente pagas (especificado a fls. 02, ou seja, R\$ 7.112,17, foi deduzido o percentual de 50% (trinta por cento) correspondente a despesas próprias da veiculação (propaganda) do empreendimento e pela culpa do autor na rescisão contratual.

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.

Por outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido restituição do valor de R\$ 2.844,87, constante do item “d” da inicial, referente a parte do valor



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

pago pelo financiamento, nos termos acima alinhavados.

Sucumbente, arcará o autor 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, 12 de julho de 2017.

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