



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002324-09.2014.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
Requerente: **Renato Paschoalino**
Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Justiça Gratuita

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

VISTOS

RENATO PACHOALINO ajuizou **AÇÃO RESTITUIÇÃO DE VALORES** em face de **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que ao firmar Contrato de Promessa de Compra e Venda com a ré, tendo como objeto um imóvel residencial, adimpliu um valor de R\$2.809,84, entendendo que o mesmo serviria para amortização no preço do imóvel; ocorre que, posteriormente, foi informado de que se tratava de comissão de corretagem; que ocorreu um acordo de “venda casada” entre a ré e a imobiliária. Acreditava que, se dirigindo diretamente ao *stand* da ré, estava negociando diretamente com a construtora. Discorda, portanto do pagamento da corretagem. Requer a procedência da ação condenando a requerida à devolução em dobro do valor pago indevidamente, inversão do ônus da prova e pagamento das custas e honorários advocatícios. Juntou documentos a fls.17/43.



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

Devidamente citada, a requerida RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS contestou alegando, preliminarmente, a prescrição da pretensão ao recebimento da corretagem, a ilegitimidade passiva e da denunciação à lide da imobiliária Cardinali. No mérito, sustentou que: 1) todas as informações foram claras e específicas, tendo o autor ciência de que o pagamento efetuado referia-se a corretagem; 2) não recebeu o valor referido em seus cofres, não podendo, assim, promover qualquer restituição; 3) inexistente ato ilícito ou má-fé na cobrança da comissão de corretagem; 4) todas as despesas oriundas do negócio estão previstas no contrato firmado. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica a fls. 81/86.

As partes foram instadas a produzir provas (fls.91). a requerida pediu o julgamento antecipado da lide. O requerente ficou inerte.

É o relatório.

DECIDO.

Pagamento efetuado em junho de 2009 (cf. fls. 42/43) e ação ajuizada apenas em março de 2014.

A prescrição deve ser reconhecida “in casu”, **de ofício** como prevê o art. 269, IV 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.



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

Segundo a inicial o pagamento foi efetuado e agora o autor busca a “repetição”, a devolução, a pretexto da ocorrência de “abusividade”.

“Cogita-se de um enriquecimento indevido da recorrida, à custa do recorrente, exsurgindo o dever de restituir, para restaurar o equilíbrio da relação contratual, com assento no artigo 884 do Código Civil, preenchendo doravante uma lacuna do nosso ordenamento.

A ausência de causa jurídica é o requisito mais importante para o reconhecimento do enriquecimento sem causa (Hamid Charaf Bdine Júnior, Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 833).

E o prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV), já superados. (TJSP, Apelação Cível nº 0016918-80.2011.8.2011.8.26.0071, Rel. Des. Percival Nogueira, J. 30/08/2012) como visto, no caso.

Por fim, não se aplica o prazo decadencial previsto no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, nem o prazo prescritivo quinquenal previsto no artigo 27 do mesmo estatuto, pois diversa a modalidade em exame.

Não se trata de defeito do serviço, caso em que a pretensão indenizatória se submete ao prazo mais alongado de cinco anos. Não há aqui, qualquer abalo à integridade física ou psíquica do consumidor, para justificar a figura de Responsabilidade por Fato do Produto ou do Serviço.

Assim, é de rigor julgar extinta a demanda com a devida apreciação do mérito.



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

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTA** a ação com resolução do mérito, nos termos do art. 269, IV, do CPC.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em R\$ 788,00, devendo ser observado o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 28 de janeiro de 2015.

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