

**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: **1005242-15.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Reginaldo de Jesus Miranda**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária -São Carlos Iv - Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

REGINALDO DE JESUS MIRANDA ajuizou a presente **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES** em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III LTDA e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, todos devidamente qualificados nos autos.

Segundo a inicial em junho de 2011 o autor contratou com a corré Sistema Fácil a compra do imóvel descrito na inicial. Depois de assinado o contrato e obtido o deferimento do financiamento desistiu do negócio porque o valor extrapolava sua condição financeira. No ato da rescisão havia pago à ré a importância de R\$ 646,47 a título de sinal e o valor da intermediação imobiliária, que alcançava a monta de R\$ 1.874,59 e houve a retenção de 25% dos R\$ 646,47 pagos. Por entender injusta essa retenção e abusiva a cláusula que previa a cobrança de comissão de corretagem ingressou em juízo pedindo a restituição do valor de R\$ 2.036,06.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citadas as requeridas apresentaram contestação alegando a ocorrência da prescrição. No mérito, argumentaram que o contrato firmado entre as partes possui cláusulas absolutamente claras e que não contém



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

qualquer disposição ilegal, tendo o autor aderido a elas. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 110/118. As requeridas pediram o julgamento no estado e o autor não se manifestou.

É o relatório. DECIDO

O pagamento da “comissão de corretagem”, que o requerente pretende ter restituída, foi efetuado em 8 parcelas de R\$ 234,33, sendo a última prevista para 20/02/2012, conforme documento de fls. 28, 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 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



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

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 último pagamento foi efetuado em fevereiro de 2012 (cf. fls. 28) e agora o autor busca a restituição a pretexto da ocorrência de “abusividade”. Como a presente somente foi distribuída em 15/04/2016 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.

Outrossim, não vislumbro abusivo o desconto de 25% dos R\$ 646,47 que até então haviam sido desembolsados.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de os promitentes compradores terem rescindido o contrato após o sua assinatura porque o valor “muito extrapolava suas condições financeiras” (textual fls. 03).

Embora não caiba a perda total do valor pago, não seria justa a imposição da devolução integral daquele quantum, já que o contrato foi



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

rescindido por culpa do autor.

Assim, por equidade, com base no artigo 51 do CDC, do valor da parcela efetivamente paga (especificado a fls. 031, ou seja, R\$ 646,47) foi deduzido o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) – R\$ 161,61 - correspondente a despesas próprias de administração.

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\$ 161,61, constante do item “d” da inicial..

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.

P.R.I.

São Carlos, 13 de julho de 2017.



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

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