

**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: **1006393-50.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**
 Requerente: **Adriano Ramos**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S.a e outro**

Justiça Gratuita

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

ADRIANO RAMOS ajuizou **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** em face de **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV**, todos devidamente qualificados.

O autor comprou das requeridas um imóvel localizado no Condomínio Moradas São Carlos I. No contrato há cobrança de taxas adicionais descritas a fls. 01 referentes a uma “hipotética intermediação” (textual fls. 02). Requereu a procedência da ação condenando as requeridas à devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente. A inicial veio instruída por documentos.

Devidamente citadas as requeridas apresentaram contestação a fls. 42 e ss sustentando preliminar de falta de documento apto a comprovar os pagamentos mencionados pelo autor. Arguiram a ocorrência da prescrição. No mérito, argumentaram que os valores cobrados foram previstos no contrato e assim, não há como falar em inexigibilidade dos valores pagos a título de ITBI e Cartório, que os valores pagos pelo autor são referentes à confissão de dívida firmada entre as partes. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.



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

Não houve manifestação a título de réplica (fls. 144).

As partes foram instadas a produzir provas. As requeridas pediram o julgamento no estado e o autor não se manifestou.

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.

A preliminar de falta de documento indicativo dos valores pagos pelo autor se confunde com o mérito e com ele será apreciada.

A tese de prescrição lançada na defesa (restituição) dos valores pagos a título de comissão de corretagem, **merece** acolhida.

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 UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA



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

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).

O contrato de compra e venda foi firmado em 24/05/2010 (fls. 134) e o pagamento da sobredita comissão, no valor de R\$ 2.512,64, se deu na mesma data, ou seja, 24/05/2010 (fls. 107). Como a presente somente foi distribuída em 25/06/2015 acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão do autor.

Por outro lado, nem todos os boletos juntados com a inicial têm o respectivo comprovante de pagamento.

Aqueles trazidos às fls. 09, 10, 11, 15, 16 e 18 se referem a valores que dizem respeito à confissão de dívida firmada para quitação das custas de registro e não podem ser, por motivos óbvios, restituídas.

Por outro lado, não restou demonstrado do que tratam os boletos/comprovantes de pagamento juntados às fls. 12, 13, 14 e 17, mas certamente não são referentes à comissão de corretagem, que foi paga na data de 24/05/2010, no valor de R\$ 2.512,64.

Ante o exposto, RECONHEÇO A PRESCRIÇÃO da

**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**

pretensão do autor no tocante à restituição da comissão de corretagem e JULGO IMPROCEDENTE o restante do pleito, nos termos do artigo 487, I e II, do CPC.

Condeno o autor no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de novembro de 2016.

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