

**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: **1008922-71.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Vinicius Eduardo Zambon e outro**
 Requerido: **Mrv Prime VIII Incorporações Spe Ltda**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

VINICIUS EDUARDO ZAMBON ajuizou a presente **AÇÃO JUDICIAL** em face de **MRV PRIME VIII INCORPORAÇÕES** todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o requerente, em síntese que, firmou com a requerida Contrato de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de um imóvel. Ocorre que no contrato entabulado estava previsto o pagamento de uma taxa referente à “prestação de serviço de assessoria e intermediação” no valor de R\$ 700,00, que foi por ele suportada indevidamente (cf. doc. anexo). 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 e que seja a requerida condenada a restituir os valores pagos indevidamente.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/19.

Devidamente citada à empresa requerida apresentou contestação alegando preliminarmente inépcia da ação, sob o argumento de que o autor não juntou documentos comprovando o desembolso das quantias citadas na inicial; que o direito do autor se encontra prescrito. No mérito, sustenta que a contratação de tal serviço foi facultada ao autor, que optou por aderir. Salienta que conforme se verifica, a referida taxa não se encontra prevista no contrato original, a adesão ao serviço é feita mediante assinatura de “Termo aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda”. Ademais, quando as partes firmaram contrato, o autor recebeu todas as informações acerca dos serviços prestados. Afirma que foi expressamente convencionado que o autor arcaria com a taxa de assessoria e autor 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.

**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**

Sobreveio réplica (fls. 106/108).

As partes foram instadas a produzir provas. O requerente informou que não tem outras provas a produzir (fls. 112). A requerida pediu o julgamento antecipado da lide (fls. 113).

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Da preliminar de inépcia da inicial:

A inicial preenche satisfatoriamente os requisitos do artigo 319 do CPC, permitindo ao Julgador conhecer da pretensão nela veiculada.

Na verdade, somente deve ser extinto o processo quando absolutamente inaproveitável a peça vestibular.

E no presente caso, a postulada conseguiu, inclusive, apresentar sua defesa nos autos.

Assim, afasto, pois a alegação de inépcia.

Da preliminar de prescrição:

Os requerentes encartaram com a peça inicial o contrato particular de promessa de compra e venda – quadro resumo (conforme fls. 13/16), datada de 05/06/2014; No referido documento, consta, no item 3.3, das despesas de corretagem, a observação de que o corretor de imóveis teria sido contratado pelo (a) PROMITENTE COMPRADOR (A), para fazer a intermediação da compra da unidade.

Já na documentação de fls. 17/19, temos um extrato, onde consta expressamente que tal documento serve para simples conferência não servindo como comprovante de pagamento ou qualquer outro fim...

Assim, os requerentes, não trouxeram como lhes cabia, documentos que comprovem referido pagamento.

De qualquer maneira, o contrato de fls.13/16 foi firmado em 05/06/2014 e a ação ajuizada em 24/08/2017.



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

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 nº10.406) 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:

RECURSOS 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. ENREQUECIMENTO 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).

Assim nos autos temos o seguinte quadro:

- a) Não houve a comprovação do pagamento;
- b) Mesmo que houvesse, acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão dos autores.



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

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 honorário advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o dispositivo no parágrafo 3º, do artigo 98 do CPC.

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

Publique-se e intuem-se.

São Carlos, 11 de dezembro de 2017.

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