

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1002189-60.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Corretagem
Requerente:	Vanessa Camila Mathias Brasil e outros
Requerido:	Rps Engenharia Eireli

Justiça Gratuita

VANESSA CAMILA MATHIAS BRASIL E OUTROS ajuizou ação contra RPS ENGENHARIA EIRELI, pedindo a repetição do indébito, pois em decorrência da compra de imóveis, por erro efetuaram o pagamento de despesas atinentes à intermediação e assessoria imobiliária, cuja cobrança constituiu venda casada por serviços, caracterizando abuso.

A ré contestou a ação, arguindo prescrição trienal e improcedência da pretensão, pois jamais efetuou ou condicionou a aquisição de imóvel ao pagamento da quantia de R\$ 2.000,00, valor que sequer pode ser comparado a comissão imobiliária.

Manifestaram-se os autores.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Anderson pagou para a ré R\$ 2.000,00 em 1º de junho de 2010 (fls. 101). Marivaldo pagou R\$ 2.000,00 em 16 de junho de 2010. Adriana e Rafael Furlaneto pagaram R\$ 2.000,00 em 4 de maio de 2010 (fls. 66). Vanessa Camila pagou R\$ 2.000,00 em 1º de junho de 2010 (fls. 170).

Portanto, todos eles pagaram igual valor, de R\$ 2.000,00.

A pretensão posta em juízo envolve repetição do indébito, haja vista o pagamento de despesa que o recorrente entende indevida.

Cogita-se de um enriquecimento indevido da recorrida, à custa do

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

recorrente, exsurindo 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. Trata-se de cláusula geral, permitindo reparar todas as situações de vantagem indevida.

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).

O prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa é de três anos (Código Civil, artigo 206, § 3º, inciso IV).

REPETIÇÃO DE INDÉBITO - Ação em que se busca reaver valores supostamente cobrados indevidamente a título de fator de moderação - Procedência – Pretensão atingida pelo fenômeno da **PRESCRIÇÃO** - Modalidade de enriquecimento ilícito, cujo prazo prescricional é aquele previsto no art. 206, 3º, IV, do CC - Extinção do feito com resolução de mérito (art. 269, IV, do CPC) – Sentença reformada nesse sentido - Recurso provido (TJSP, Apelação Cível nº 0016918-80.2011.8.26.0071, Rel. Des. Percival Nogueira, j. 30.08.2012).

O diploma civil brasileiro divide os prazos prescricionais em duas espécies. O prazo geral decenal, previsto no art. 205, destina-se às ações de caráter ordinário, quando a lei não houver fixado prazo menor. Os prazos especiais, por sua vez, dirigem-se a direitos expressamente mencionados, podendo ser anuais, bienais, trienais, quadrienais e quinquenais, conforme as disposições contidas nos parágrafos do art. 206, que prevê, relativamente à pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa, a prescrição trienal (§3º, IV).

Por conseguinte, estando em discussão, na hipótese dos autos, a cobrança de valores indevidos por parte do fornecedor, circunstância esta que, inequivocamente, se insere no âmbito de aplicação da mencionada regra, não há que se falar em aplicação do prazo geral decenal. Impera, portanto, a regra de prescrição inserta no art. 206, §3º,

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

IV, do CC.” (REsp 1.238.737/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, dj. 08 de novembro de 2011).

Há uma particularidade, no entanto, pois o pagamento está vinculado a determinado contrato, de compra e venda de imóvel. O valor pago compreende parte do próprio preço da coisa alienada, de tal qual forma que a repetição, na espécie, acarreta revisão do contrato em si. Nessa circunstância, a meu raciocínio, a repetição do indébito é consequência da revisão do contrato. E a revisão do contrato, à falta de regra específica, sujeita-se ao prazo prescricional de dez anos.

À semelhança:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. PLANO ECONÔMICO. COLLOR I (MARÇO/1990). ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. TERMO INICIAL. LESÃO.

1. A prescrição para a restituição/repetição de valores pagos indevidamente em virtude de contrato bancário segue os prazos previstos no art. 177 do Código Civil de 1916 e no art. 205 do Código Civil de 2002, respeitada a norma de transição do artigo 2.028 deste último diploma legal, e tem como termo de início de contagem o momento da lesão de direito.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 613.323/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 23/03/2015).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CÉDULA RURAL. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. ADMISSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO VINTENÁRIO. SÚMULA N. 83/STJ.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

1. A possibilidade de revisão de contratos bancários prevista na Súmula n. 286/STJ estende-se a situações de extinção contratual decorrente de quitação.
2. Incide a prescrição vintenária do art. 177 do CC/1916 ou a decenal do art. 205 do CC/2002 nos casos de ações de repetição de indébito, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do atual Código.
3. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no AREsp 32.822/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 22/08/2013)

EMENTA: Arrendamento mercantil. Ação revisional de contrato. Tarifas e taxas. Decreto de procedência parcial em 1º grau.

1. ...
2. Rechaço a alegação de ocorrência de prescrição, porquanto o prazo é o do artigo 205 do Código Civil, de 10 anos, pelo caráter pessoal das obrigações geradas pelo contrato de arrendamento mercantil.
3. ...
4. ...
5. Deram provimento ao recurso, para os fins constantes do acórdão (TJSP, Apelação com Revisão Nº 1047140-19.2014.8.26.0100, Rel. Des. Vanderci Álvares, j. 24.09.2015).

O objeto da ação é a revisão de contratos de compra venda, fundada em direito pessoal, com prescrição prevista no art. 205 do CC, que não se confunde com a decadência do direito de reclamar de vícios aparentes ou de fácil constatação, regulada pelo CDC, art. 26. A questão pode mesmo ser comparada a precedentes do E. STJ (REsp 1010508, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, j. em 20/02/2008).

Afirma a ré que a comercialização dos imóveis se deu por intermédio da Imobiliária Cardinalli e que em momento algum *efetou ou condicionou a aquisição do imóvel ao pagamento da quantia de R\$ 2.000,00, para cada imóvel, valores esses que sequer podem ser "equiparados" a comissão de corretagem ...*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Portanto, a requerida expressamente que tenha em qualquer momento efetuado a cobrança da quantia de R\$ 2.000 (dois mil reais) para caá imóvel, a título de comissão de corretagem ... (Fls. 199, item 14).

Pois bem! Se a ré não cobrou dos autores nem repassou para eles o custo de R\$ 2.000,00, pela intermediação da venda dos imóveis, a que se refere então o pagamento de igual valor, que cada qual efetuou?

A ré simplesmente omitiu qualquer informação capaz de conferir amparo fático e jurídico a tal pagamento, que se entende, então, por indevido. Afinal, se a própria ré não disse ou não sabe em que consistiu tal pagamento, qual obrigação foi quitada por intermédio dele, inexistindo qualquer informação específica nos contratos de compra e venda, tem-se por indevido e determina-se a devolução.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno a ré a reembolsar para os autores o valor indevidamente pago, de R\$ 2.000,00 cada qual, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, respondendo também pelo pagamento das custas e despesas processuais, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Carlos, 26 de setembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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