



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012388-10.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **João Roberto Belizario**
 Requerido: **Pdg Realty S/A Empreendimentos e Participações e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

João Roberto Belisário ajuizou ação contra **Pdg Reality S/A Empreendimentos e Participações e Gold Montana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.** Alega, em síntese, que em 16 de agosto de 2013, por ocasião da assinatura de compromisso de compra e venda de imóvel, foi obrigado a pagar R\$ 9.188,08 a título de SATI e comissão de corretagem, discriminados no item "espelho de escritura". Ocorre que não houve serviço efetivamente prestado pelas requeridas. A negociação se deu no próprio *stand* de vendas. Discorreu sobre o direito aplicável. Pediu ao final a restituição da taxa SATI e da comissão de corretagem, no valor de R\$ 9.188,08, com os consectários legais. Juntou documentos.

As requeridas foram citadas e contestaram alegando, em suma, que foi deduzido pedido de recuperação judicial junto à 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital, processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100, daí a necessidade de extinção desta ação, cabendo habilitação de eventual crédito nos referidos autos. Defenderam a ilegitimidade passiva quanto à pretensão de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem, pois o recebimento se deu por terceiros. Arguíram prescrição trienal. Ainda no mérito, afirmaram ciência e aceitação do autor quanto aos referidos serviços. Pleitearam ao final a improcedência da ação. Juntaram documentos.

O autor apresentou réplica.

É o breve relatório.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bastando os documentos juntados e as alegações das partes para o pronto desate do litígio.

Não é caso de extinção da ação, em razão do deferimento de recuperação judicial, pois não há crédito em favor do autor, uma vez que sequer foi proferida decisão de mérito.

Afasta-se também a alegação de ilegitimidade passiva, uma vez que os documentos que instruem a petição inicial demonstram que a relação jurídica de direito material foi firmada com a parte demandada. Logo, é preciso adentrar o mérito para avaliar o conteúdo da pretensão de ressarcimento.

É caso, entretanto, de reconhecimento da prescrição trienal, aplicando-se o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.551.956, processado no rito dos recursos repetitivos, cuja ementa é a seguinte:

*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 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, 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. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1551956/SP, Rel. Ministro **Paulo de Tarso Sanseverino**, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como se extrai da leitura do voto condutor, adotou-se o posicionamento relativo à aplicação do prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, para as demandas que objetivarem a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e do serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), fundamentadas na ilegalidade de repasse destes custos ao consumidor.

No caso dos autos, o contrato (fls. 20/26) e os pagamentos (fl. 31) foram realizados no dia 16 de agosto de 2013. Como a ação foi proposta apenas em 31 de outubro de 2016, decorreram-se mais de três anos. A pretensão está fulminada pela prescrição.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, com fundamento no artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil.**

Condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo por equidade em 10% do valor atualizado da causa, observados os critérios fixados pelo artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de março de 2018.

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