

P O D E R J U D I C I Á R I O
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: **1009791-68.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: **Antonio dos Santos Bastos**
 Requerido: **Roca Administradora de Imóvel Ltda. e outro**

ANTONIO DOS SANTOS BASTOS ajuizou ação contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA E ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pedindo a restituição em dobro do valor pago a título de comissão de corretagem. Alegou, para tanto, que celebrou um contrato particular de promessa de compra e venda com a primeira ré para aquisição da unidade nº 301, bloco 02, do Empreendimento Spazio Monte Alto. Apesar dele próprio ter se dirigido ao *stand* de vendas, foi obrigado a firmar um contrato de prestação de serviços de assessoria imobiliária com a segunda ré, no qual se responsabilizava pelo pagamento de R\$ 2.881,00 a título de comissão de corretagem e de R\$ 400,00 pelo serviço de despachante prestado, sendo que tais cobranças devem ser consideradas abusivas.

As rés foram citadas e contestaram os pedidos.

Roca Administradora de Imóveis LTDA aduziu a prescrição da pretensão do autor, a inexistência de prova dos fatos relatados na petição inicial e a legalidade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

MRV Engenharia e Participações S/A pugnou, em preliminar, a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e a sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou a improcedência da ação.

Apesar de intimado, o autor não se manifestou sobre as contestações.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A juntada do comprovante de pagamento do valor pleiteado pelo autor não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial. Além disso, não há controvérsia de

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

que o pagamento efetivamente ocorreu, pois a ré Roca Administradora de Imóveis LTDA não afirmou que o débito está pendente de quitação.

Embora o pagamento tenha sido realizado à Roca Administradora de Imóveis LTDA, todas as empresas respondem solidariamente perante o promitente-comprador, nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Rejeito as preliminares arguidas.

Havia controvérsia na jurisprudência acerca do prazo prescricional incidente sobre a pretensão restitutória da comissão de corretagem paga pelos adquirentes de imóvel. Contudo, o C. Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1551956/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, fixou a seguinte tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil: *"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)"*.

Assim, deve ser aplicada ao presente feito a tese firmada pelo Tribunal Superior.

O pagamento da comissão de corretagem e da despesa com despachante foi feito em agosto de 2009 (fl. 63) e somente em agosto de 2016 o autor ajuizou ação visando a restituição da importância paga. Nesse sentido, é inevitável o reconhecimento da prescrição da pretensão do autor pelo decurso do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

Em recentes julgados, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido em consonância com o entendimento firmado pelo STJ:

"AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Comissão de corretagem e taxa SATI. Promessa de Venda e Compra de imóvel, de 23.01.2011. Extinção da ação ante o reconhecimento da prescrição trienal. Apela o autor, alegando que não se trata de pretensão de restituição de enriquecimento sem causa, mas de restituição de cobrança considerada abusiva, não incidindo a prescrição trienal, mas sim decenal; existência de responsabilidade solidária. Comissão de corretagem/assessoria imobiliária. Prescrição trienal reconhecida no REsp nº 1.551.956-SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, devendo ser adotada. Pagamento ocorrido em 23.01.2011 e propositura da ação em agosto/2015. Prescrição trienal que se operou, se mostrando descabida a devolução de valores. Recurso improvido." (Apelação nº 1019211-40.2015.8.26.0564, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. James Siano, j. 30/09/2016).

"APELAÇÃO – Ação de repetição de indébito c/c indenização – Reconhecimento da prescrição trienal, ação extinta, com resolução de mérito

P O D E R J U D I C I Á R I O



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZO 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 proferida de acordo com tese firmada no julgamento do REsp nº 1.551.956/SP: 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) - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP - Decisão Mantida - Recurso Improvido." (Apelação nº 1083579-63.2013.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 29/09/2016).

"COMPRA E VENDA. TAXA DESPACHANTE. PRESCRIÇÃO. Insurgência da autora em face da sentença de improcedência (prescrição trienal). Pretensão à devolução de taxa de despachante. Alegação de conduta irregular da fornecedora. Prescrição. Prazo prescricional trienal (art. 206, §3º, IV, CC). Orientação fixada em sede de recurso especial repetitivo. Sentença mantida. Recurso desprovido." (Apelação nº 1023380-68.2014.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 26/09/2016).

Diante do exposto, **declaro a prescrição** da pretensão do autor e julgo extinto o processo, nos termos do art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil.

Condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos das rés fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de dezembro de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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