

**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: **1013569-80.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Luis Fernando Ribeiro dos Santos**
 Requerido: **Pinhal Imóveis**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

LUIS FERNANDO RIBEIRO DOS SANTOS ajuizou a presente **AÇÃO DE ESPÉCIES DE CONTRATOS – CORRETAGEM"** (textual) em face de **PINHAL IMÓVEIS**, todos devidamente qualificados nos autos.

Alega o autor que adquiriu uma residência no Condomínio Moradas São Carlos I, por meio de instrumento particular de compra e venda e que para formalização da avença precisou pagar R\$ 2.543,45 a título de comissão de corretagem. Requereu a condenação da ré a devolver em dobro o valor pago. A inicial veio instruída por documentos.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando a ocorrência da prescrição. No mérito, sustentou que as cláusulas de corretagem previstas no contrato eram de conhecimento do autor e são legítimas. Requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 74/75.

As partes foram instadas a produzir provas. O autor não se manifestou e a requerida pediu a juntada de cópia de acórdão do STJ.

1013569-80.2015.8.26.0566 - lauda 1



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

É o relatório. DECIDO.

O pagamento que o requerente pretende ver restituído foi efetuado no dia **14/04/2010**, conforme recibo de fls. 12, e ação ajuizada apenas em outubro de **2015**.

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 (pelo autor), aplicável, no que ao caso interessa, o art. 206, parágrafo 3º, IV do Código Civil, acrescido pela reforma de 2002 (Lei n. 10.406) 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:

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, 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,



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

julgado em 24/08/2016).

Como já dito o pagamento foi efetuado em abril de 2010 (cf. recibo contrato de corretagem carreado a fls. 12) e agora o autor busca a restituição a pretexto da ocorrência de “abusividade”. E, na data da distribuição, em 23/10/2015, acabou superado o lapso temporal de três anos, restando prescrita a pretensão do autor.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **RECONHEÇO A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO** e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o pleito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98 do CPC.

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

P.R.I.

São Carlos, 22 de junho de 2017.

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