

**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: **1006682-46.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Monitória - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Walmir Roberto Napolitano**
 Requerido: **Vendramini & Vendramini Ltda**

Vistos.

Trata-se de ação monitória ajuizada por **Walmir Roberto Napolitano** em face de **Vendramini & Vendramini Ltda** onde alega, em síntese, ter firmado contrato de promessa de venda e compra com a requerida em 26 de junho de 2002 visando a aquisição de uma unidade autônoma no edifício residencial Parque das Bromélias que seria construído nesta comarca na Rua Oscar de Souza Geribello. Afirmou que o preço avençado foi de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos no ato da contratação. Entretanto, o imóvel jamais lhe fora entregue, motivo pelo qual ele ingressou com a presente demanda com o objetivo de ver restituída a quantia em dinheiro por ele paga, acrescida de correção monetária e juros de mora. Juntou documentos.

A requerida foi citada e apresentou embargos monitórios. Alegou o descabimento do procedimento monitório diante da necessidade de se decretar a rescisão contratual, não servindo o contrato juntado com a inicial como prova escrita idônea apta a embasar este procedimento especial. Ainda, preliminarmente, discorreu sobre a ocorrência da prescrição e se insurgiu contra o valor atribuído pelo autor, tendo afirmado que este não desembolsou a quantia informada. Por isso, pugnou pelo acolhimento dos embargos e extinção da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, incisos I, do Código de Processo Civil, bastando os documentos juntados e as alegações das partes para o pronto desate do litígio.

É caso de reconhecimento da prescrição.

Ainda que superada a tese do cabimento da ação monitória no caso dos


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

autos, aceitando-se o contrato particular apresentado pelo autor como prova hábil a embasar o procedimento monitório, forçoso seria o reconhecimento da prescrição de sua pretensão.

Com efeito, é caso de aplicação do 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).*

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 autor pretende a restituição do valor principal pago pela unidade imobiliária autônoma objeto do contrato de compromisso de venda e compra, fundamentando seu pedido na ausência de entrega das chaves do imóvel no prazo convencionado. Ou seja, o autor nada mais pretende além do reconhecimento do


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

enriquecimento sem causa da requerida, em virtude do descumprimento do prazo contratual, daí a aplicação do entendimento jurisprudencial mencionado, uma vez que no essencial se trata da mesma espécie de pretensão e daí a necessidade de aplicação do mesmo regime jurídico.

Conforme se vê do instrumento contratual (fls. 18/22) o negócio jurídico foi celebrado em 26 de junho de 2002 e previa como prazo de entrega do imóvel o mês de abril de 2003, admitido um prazo de tolerância de 120 (cento e vinte) dias. Então, a pretensão do autor para rever eventuais valores pagos em decorrência do descumprimento do quanto avençado teve início a partir do momento em que o imóvel não lhe foi entregue, respeitados os termos da contratação.

Por isso, fácil perceber que o autor poderia, a partir de meados do mês de agosto de 2003 pleitear a rescisão do contrato e a restituição dos valores por ele pagos à requerida. Entretanto, esta ação somente foi proposta em 24 de maio de 2016 quando já escoado o prazo trienal aplicável ao caso, nos termos do entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça. E, ainda que se adotasse uma posição mais favorável ao consumidor, admitindo como correto o prazo decenal geral do art. 205, *caput*, do Código Civil, ainda assim a pretensão estaria 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 R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, observados os critérios fixados pelo artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 16 de janeiro de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos

Juiz de Direito

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