

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:	1009113-53.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Habitação
Requerente:	Isabel Cristina Sciascio
Requerido:	Evendas Negócios Imobiliários Ltda e outro

ISABEL CRISTINA SCIASCIO ajuizou ação contra EVENDAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pedindo a restituição em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Alegou, para tanto, que no ano de 2010 adquiriu um imóvel no Condomínio Moradas São Carlos I, sendo imposto pela ré o pagamento de comissão de corretagem para concretização do negócio.

Após determinação deste juízo, a autora emendou a petição inicial para promover a inclusão de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária no polo passivo da demanda.

As rés foram citadas e contestaram o pedido.

Evendas Negócios Imobiliários (Emaispar Participações LTDA) aduziu a prescrição da pretensão da autora, a legalidade da cobrança realizada e a impossibilidade de restituição da remuneração recebida.

Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária pleiteou a suspensão do processo e o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, bem como alegou a prescrição da pretensão da autora e a possibilidade de cobrança da comissão de corretagem.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

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.

Os pagamentos da comissão de corretagem foram feitos em julho de 2010 e somente em agosto de 2016 a autora ajuizou ação visando a restituição da importância paga. Nesse sentido, é inevitável o reconhecimento da prescrição da pretensão da autora 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

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

de mérito – 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).

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

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos das rés fixados em 10% 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, 06 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