


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1004667-75.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **Reginaldo Luiz da Fonseca**  
 Requerido: **Rodobens Negocios Imobiliarios S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**DECIDO.**

O autor adquiriu um imóvel consistente em uma unidade autônoma do empreendimento "Moradas São Carlos I", da Construtora Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE Ltda., e na transação realizou o pagamento de quantia em dinheiro às rés a título de comissão de corretagem e outras taxas.

Considerando que essa cobrança foi indevida, almeja o autor à condenação das rés ao pagamento das importâncias respectivas.

Os documentos amealhados com a inicial (fls. 19/27) demonstram que os pagamentos à ré Sistema Fácil aconteceram entre junho e outubro de 2010, enquanto que a comissão de corretagem foi paga à imobiliária Evendas Vendas de Imóveis LTDA., em maio desse mesmo ano (fl. 18).

Já os pagamentos demonstrados pelos recibos de fls.28/41 apontam como beneficiária a Caixa Econômica Federal, decorrente de contrato de financiamento firmado com referida instituição bancária, que por se tratar de órgão Federal, deixam de ser analisados por absoluta incompetência deste juízo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Preservado o respeito aos que perfilham entendimento diverso, reputo que a prejudicial de prescrição arguida pelas rés há de ser acolhida.

Isso porque em última análise a pretensão deduzida está lastreada na ilegalidade da cobrança feita ao autor, o que obviamente rendeu ensejo ao enriquecimento das rés em detrimento dele.

A circunstância desse enriquecimento sem causa operar-se através de indevido pagamento, cuja restituição se postula agora, não altera aquela conclusão porque ainda assim é de rigor reconhecer que a hipótese envolve claramente o ressarcimento de enriquecimento sem causa.

O prazo prescricional da ação, nesse contexto, é regido pelo art. 206, § 3º, inc. IV, do Código Civil, correspondendo a três anos.

A regra geral do art. 205 do mesmo diploma legal há de ser afastada porque ela própria é expressa em determinar que sua incidência somente tem lugar quando não existir fixação de prazo menor (*"A prescrição ocorre em 10 (dez) anos quando a lei não lhe haja fixado prazo menor"*).

Ora, sendo precisamente isso o que sucede na espécie dos autos, em que há contemplação de prazo mais exíguo compatível com a natureza da pretensão da autora, conclui-se que já se escaza o prazo para que a demanda fosse aforada quando o foi.

Isto posto, reconheço a prescrição da ação e julgo extinto o processo com fundamento no art. 269, inc. IV, do Código de Processo Civil.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 02 de setembro de 2014.

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