


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: **1008480-76.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **Oclair Maike Augusto**
 Requerido: **Roca Imóveis Ltda 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,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que o autor almeja à
 restituição de importância paga à ré a título de comissão de corretagem e taxa de registro
 de contrato pela aquisição de um imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe
 atribuída.

As rés, por seu turno, em preliminar alegam a
 prescrição da pretensão autoral e no mérito defendem a legalidade da cobrança, bem como

O autor adquiriu um imóvel da por intermédio das
 ré e na transação realizou o pagamento de quantia em dinheiro a elas a título de
 intermediação/comissão de corretagem e taxa de registro de contrato.

O documento de fls. 44/51 demonstra que tais
 pagamento aconteceram no ano de 2011 (corretagem) e janeiro de 2015 (taxa registro)

Preservado o respeito aos que perfilham
 entendimento diverso, reputo que a ação está prescrita.

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

A circunstância desse enriquecimento sem causa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

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 do autor, conclui-se que já se escoara o prazo para que a demanda fosse aforada quando o foi.

Também esse tem sido o recente posicionamento do Colégio Recursal desta Comarca:

*Contrato firmado em maio de 2007 e ação ajuizada em março de 2012. A prescrição deve ser reconhecida “in casu”, de ofício como prevê o art. 269, IV do CPC. Trata-se de típica demanda em que se busca repetição de pagamento entendido indevido, 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. Segundo a inicial o pagamento foi efetuado e agora o autor busca a “repetição”, a devolução, a pretexto da ocorrência de “abusividade”. Assim, é de rigor negar provimento ao recurso, e julgar extinta a demanda com a devida apreciação do mérito. (Colégio Recursal – São Carlos/SP – Recurso Inominado nº 5935 Rel. **MILTON COUTINHO GORDO** – 14/10/2013)*

No mesmo sentido: Recursos Inominados nºs. 5726 e 5799, dentre outros.

Isto posto, acolho a preliminar da prescrição da ação arguida pelas rés 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, 04 de setembro de 2015.

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