

**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: **4002540-50.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
 Requerente: **ANA CLAUDIA MORAES**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA e outros**

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.**

A preliminar de incompetência do Juizado Especial Cível para julgar a demanda, arguida pelas rés em contestação não merece acolhida, porquanto, na hipótese dos autos, a causa de pedir está centrada na cobrança indevida de comissão de corretagem, sendo que a pretendida repetição de indébito, por pressuposto da ilicitude da cobrança, torna despicienda a necessidade de prova pericial.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já assentou entendimento acerca da competência do Juizado Especial Cível para processar e julgar as demandas relativas ao assunto.

*“Processo Civil. Conflito negativo de competência entre Juizado Especial Cível e Justiça do Trabalho. Ação proposta perante Juizado Especial Cível visando à cobrança de comissão de corretagem pela intermediação na venda de imóvel. Ausência de relação de emprego. Estabelecimento da competência do juízo suscitado para julgar a matéria”. (CC 80920 - SP (2007/0046239-2 – 15/05/2007 – rel. Min. NANCY ANDRIGHI).*



**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

No mérito, trata-se de ação em que a autora almeja à restituição de importância paga à ré a título de comissão pela aquisição de um imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe atribuída.

A ré, por seu turno, defende a legalidade da cobrança.

O autor adquiriu um imóvel da vendedora SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA e na transação realizou o pagamento de quantia em dinheiro à ré a título de intermediação/comissão de corretagem.

O documento de fls. 15 demonstra que tal pagamento aconteceu em 18 de maio de 2010.

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 à autora, o que obviamente rendeu ensejo ao enriquecimento da ré em detrimento dela.

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 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.*


**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

*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, reconheço, de ofício, 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, 11 de fevereiro de 2014.

<p><b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b></p>
--