



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1007493-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**
 Requerente: **Silvan Morais Santos**
 Requerido: **Consultoria Imobiliária Valor**

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 a que a parte autora almeja à
 devolução de valores que em favor da ré em face de contrato para aquisição de imóvel.

Considerando que o contrato não se concretizou
 requer a devolução do valor que pagou à ré a título de corretagem.

Pelo que se extrai dos autos, o contrato de prestação
 de serviços de assessoria imobiliária foi firmado em 12 de Abril de 2012, enquanto que a ação foi
 ajuizada somente em 19 de julho de 2017

A ré e revel.

Todavia, 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 dele.

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

Nesse contexto, o prazo prescricional da ação, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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*”).

Nesse sentido é o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao se pronunciar sobre a questão:

“A pretensão de repetição de indébito deduzida em ação revisional de contrato bancário encontra-se sujeita ao prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, uma vez que o pagamento indevido constitui modalidade de enriquecimento sem causa, não interferindo no cômputo de tal prazo o pedido revisional, formulado em primeiro plano, que continua sujeito à regra geral das ações pessoais, por não se tratar, a rigor, de revisão, mas de simples fundamentação referente à nulidade de cláusulas contratuais.” (TJ-SP - Apel. 990.10.289254-9 - 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. **Itamar Gaino**, j. 09.02.2011).

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 tinha escoado o prazo no qual a demanda poderia ser aforada quando de seu ajuizamento.

Isto posto, reconheço de ofício a prescrição da ação e julgo extinto o processo com fundamento no art. 487, inc. II, 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 04 de setembro de 2017.

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