



**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: **1009519-11.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Ligia Biajiz Donato**  
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii - Spe - Ltda**

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 a autor alegou ter celebrado com a ré um contrato particular de promessa de compra e venda relativo a imóvel que especificaram, o qual lhe foi entregue em março de 2012.

Alegaram ainda que mesmo depois disso a ré continuou realizando a cobrança de importâncias a título de “taxa de evolução da obra” de forma indevida.

Almeja à restituição dos valores pagos.

Pelo que se extrai dos autos, os pagamentos foram realizados entre dezembro de 2011 a maio de 2012, enquanto que a ação foi ajuizada somente em setembro do presente.

Em contestação a ré defende a legalidade da cobrança de tais taxas, eis que previstas no contrato de financiamento.

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

Isso porque em última análise a pretensão



**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**

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 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. 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, 10 de novembro de 2015.

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