



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: **1007412-23.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Rodrigo Picon e outro**
 Requerido: **Pdg Realty S.a. Empreendimentos e Participações 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 os autores alegaram que em meados do ano de 2013 celebraram com as rés contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegaram ainda que houve a cobrança indevida de importância a título corretagem.

Almejam à restituição de tal quantia.

Em contestação as rés alegam, a ocorrência da prescrição da pretensão autoral.

Preservado o respeito aos que perfilham entendimento diverso, reputo que assiste razão às rés.

Isso porque em última análise a pretensão deduzida está lastreada na ilegalidade da cobrança feita aos autores o que obviamente



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

rendeu ensejo ao enriquecimento das rés em detrimento deles.

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*”).

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 escara o prazo para que a demanda fosse aforada quando o foi.

Recentemente o STJ se pronunciou sobre o tema, REsp 1.551.956, confirmando a tese acima delineada.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do impleto da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (julgamento do REsp 1.551.956/SP, rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO).

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, acolho a preliminar da prescrição da ação arguida pelas rés 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.



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

São Carlos, 15 de fevereiro de 2018.

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