


**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: **1010408-96.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: **EDILEUZA DOS SANTOS LIMA**  
 Requerido: **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA 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,

**DECIDO.**

A autora adquiriu uma unidade condominial da primeira ré, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA.** e na transação realizou o pagamento de quantia em dinheiro à segunda ré, **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, a título de comissão de corretagem.

O documento de fl. 13 demonstra que tal pagamento à essa ré aconteceu em agosto de 2011, enquanto que a ação foi proposta somente em novembro do presente.

Considerando que essa cobrança foi indevida, almeja a autora à condenação da ré ao pagamento da importância respectiva.

Em contestação a primeira ré alega, em preliminar, a ocorrência da prescrição da pretensão autoral, enquanto que a segunda 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 assiste razão à ré **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA.**


**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

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 da autora, conclui-se que já se escara o prazo para que a demanda fosse aforada quando o foi.

Isto posto, acolho a preliminar da prescrição da ação arguida pela ré 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 dezembro de 2014.

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