



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0002884-31.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Igor Carlos Ortega**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

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 o autor alegou ter celebrado com a ré contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para a construção de imóvel, efetuando parte do pagamento com recursos próprios e o restante por intermédio de financiamento.

Alegou ainda que por responsabilidade da ré foi obrigado a arcar com parcelas da denominada "fase de construção" em número muito superior ao ajustado, de sorte que almeja ao ressarcimento dos danos materiais que experimentou em função disso.

As preliminares arguidas pela ré em contestação não merecem acolhimento.

Com efeito, os documentos de fls. 42/50 já seriam suficientes para a demonstração dos pagamentos indicados na petição inicial, máxime porque os valores que mencionam eram debitados automaticamente na conta do autor.

A par disso, os documentos acostados a fl. 126 colocam fim a qualquer discussão que se pudesse estabelecer a esse respeito.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Já a ré ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual porque os fundamentos da postulação atinam a conduta dela, sem qualquer relação com a cobrança da taxa de evolução da obra.

O autor em momento algum discute a legitimidade dessa taxa e tampouco postula a devolução do montante que despendeu a esse título, tanto que a relação jurídica atinente a tal taxa não foi questionada.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, destaco de início que a matéria posta a debate não diz respeito à data da entrega das chaves do imóvel ou mesmo a possível atraso a esse propósito.

A leitura da petição inicial, reforçada pela réplica de fls. 123/125, deixa claro que o ponto de partida para a propositura da demanda reside na previsão contida na "planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total – CET" coligida a fls. 35/41.

Ela dispõe realmente que a fase de construção do imóvel deveria ocorrer entre janeiro de 2010 e janeiro de 2011 e que somente depois disso se daria o início da amortização do empréstimo contraído pelo autor perante o agente financeiro.

É o que se vê a fl. 35, não tendo a ré impugnado específica e concretamente esses elementos.

Por outro lado, o autor comprovou satisfatoriamente ter suportado o pagamento da taxa inerente àquele período assinalado como de construção por espaço de tempo superior, ou seja, até abril de 2012 (fls. 42/50 e 126).

A ré buscou eximir-se de responsabilidade pelo sucedido argumentando que a expedição do "habite-se" é tarefa que não lhe compete, de sorte que não poderia ser penalizada pelo atraso daí decorrente.

Não lhe assiste razão, porém, porquanto não coligiu um único indício que desse suporte à explicação que ofereceu.

Aliás, ela sequer impugnou o argumento de que apenas regularizou a situação do imóvel após ser instada a isso pelo condomínio em processo que teve curso perante o r. Juízo da 3ª Vara Cível local (fl. 03, quinto parágrafo).

Não se pode olvidar igualmente que a entrega das chaves do imóvel ao autor aconteceu em setembro de 2011, aspecto a tornar ainda mais patente a inviabilidade do mesmo arcar com a taxa de evolução da obra para além disso e até abril de 2012.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento parcial da pretensão exordial.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Havia previsão contratual específica sobre a vigência de cobrança da aludida taxa, mas ela se deu em tempo superior porque a ré não cumpriu deveres que tinha assumido.

De todo razoável, portanto, que ela ressarça o autor desse valor, até porque o mesmo em nada contribuiu para o desdobramento do episódio.

Num aspecto, porém, a irrisignação da ré vinga.

Os pagamentos cuja restituição o autor busca aconteceram como assinalado de setembro de 2011 a abril de 2012, ao passo que a distribuição da ação ocorreu em 18 de março de 2015.

O pleito em última análise está lastreado na ilegalidade da cobrança feita ao autor, 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 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.

Não incide à hipótese a norma do art. 27 do CDC, pois a demanda não guarda pertinência com dano causado por fato do produto ou do serviço e sim com procedimento da ré quanto à forma de promover cobrança sem que tivesse respaldo para tanto.

Bem por isso, tomo como prescrita a ação relativamente aos pagamentos verificados antes de 18 de março de 2012, atingidos que foram pelo lapso trienal, fazendo jus o autor à restituição de R\$ 545,11 (pagamento feito em 28 de março de 2012 – fl. 48 e 126) e de R\$ 625,07 (pagamento feito em 28 de abril de 2012 – fls. 49 e 126), perfazendo o total de R\$ 1.170,18.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.170,18, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das somas que a compuseram (R\$ 545,11 desde março de 2012 e R\$ 625,07 desde abril de 2012), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

P.R.I.

São Carlos, 15 de maio de 2015.

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