


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 Digital nº: **1013226-50.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: **Raquel Fabricio**
 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 afirmando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que em que a parte autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular visando à compra de imóvel em condições que especificou.

Alegou ainda que foi compelida a pagar taxa de construção de obra e corretagem, cuja regularidade refuta.

Ressalvou que tais obrigação não lhe poderia ser



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

imposta porque o imóvel está inserido em programa nacional de habitação popular ("Minha Casa Minha Vida").

Almeja à restituição em dobro dos valores que despendeu, bem como ao ressarcimento dos danos morais que experimentou.

Três são as que questões postas a debate nos autos, questionando a parte autora os pagamentos que realizou a título de "juros de obra" após a conclusão das obras, taxa de corretagem/assessoria, além de postular a reparação de danos morais.

Quanto ao primeiro, o exame dos autos evidencia que parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelo autor através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 41/75, ficando avençado nesse instrumento o patamar dos juros e encargos que ao autor incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais. (fls. 42 – C.10)

Em consequência, considero inexistente lastro consistente para a ideia de que a cobrança da taxa de evolução da obra careceria de amparo.

Como se não bastasse, e ainda que assim não fosse, não detecto prejuízos dos autores com os pagamentos em pauta.

Os juros derivados do financiamento estão fixados em patamar único, de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.

Bem por isso, não vislumbro dano ao autor com as cobranças feitas, guardando elas similitude com as concernentes à fase de retorno.

Eventual comprovação dessa ordem não foi feita nos autos e poderia depender, se o caso, de prova pericial contábil, mas isso não se revela possível no âmbito do Juizado Especial Cível.

A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida, não tendo os autores demonstrado satisfatoriamente o cometimento de irregularidade por parte da ré, de modo que os fatos constitutivos de seu direito não restaram evidenciados.

Ressalta-se ainda que, esclareceu a ré que na condição de fiadora da autora foi compelida a arcar com os valores que ela não quitou (fls. 104/105).

Nesse sentido, ela informou que de fato foram implementados pela mesma três pagamentos dessa natureza, porquanto figura como fiadora da operação.

Já a fls. 1042 a ré demonstrou satisfatoriamente a correspondência entre tais pagamentos e as cobranças dirigidas à autora, computando a correção monetária que simplesmente recompõe o valor da moeda sem nada acrescer-lhe.


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

Diante desse cenário, não se detecta ilicitude na conduta da ré, mas, ao contrário, as cobranças questionadas possuem fundamento para serem concretizadas.

Quanto ao segundo aspecto tenho ter alcançado a prescrição da pretensão autoral, tendo em vista que o contrato firmado para tanto foi datado de 10 de agosto de 2012, enquanto a ação somente foi ajuizada em 28 de novembro de 2016.

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.

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 implemento 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).

Consequentemente não vinga o terceiro aspecto

**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

da postulação autoral (indenização por danos morais), pois não configurada qualquer ilicitude cometida pela ré.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 07 de abril de 2017.

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