

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1005657-61.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas
Requerente:	Letícia Souza Rafael Menezes
Requerido:	Construtora e Incorporadora Adn Ltda

Justiça Gratuita

LETÍCIA SOUZA RAFAEL MENEZES ajuizou ação contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA, pedindo a condenação ao pagamento de despesa que realizou a título de "Taxa de Evolução de Obra", bem como indenização por danos morais. Alegou, para tanto, que contratou com a ré a aquisição de imóvel que foi entregue em 22 de outubro de 2015, omitindo-se-lhe a informação de que deveria pagar essa taxa à Caixa Econômica Federal, sem previsão no contrato, a qual persistiu mesmo após a entrega das chaves, sem abater o saldo do financiamento.

Citada, a ré arguiu a necessidade de formação de litisconsórcio com a Caixa Econômica Federal e refutou a pretensão da autora, esclarecendo que os juros foram pactuados em benefício da instituição financeira, admitindo, por hipótese, a devolução de parte. Negou a existência de dano moral indenizável.

Em réplica, a autora insistiu nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel foi adquirido por contrato particular em 23 de abril de 2014 (fls. 60/72). Previu-se a conclusão da obra para outubro do mesmo ano (item 5.3, fls. 68). O imóvel foi entregue em 22 de outubro de 2015 (fls. 73).

O contrato de financiamento foi firmado em 29 de abril de 2015.

1005657-61.2017.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ficou pactuado, no instrumento contratual, que a mutuária pagaria à instituição financeira, mensalmente, *na fase de construção*, os *Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista na Letra "B.9", incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês*" (fls. 18, cláusula 3.II). Após a fase de construção, pagaria a *Prestação de Amortização e Juros (A + J), à taxa prevista na Letra "B.9"* (cláusula 3.III, fls. 18). Esse juros eram de 6% ao ano, correspondentes à taxa efetiva de 6,1679%.

Portanto, em razão dessa cláusula, bastante clara, a mutuária assumiu a obrigação de pagar juros à instituição financeira, durante a fase de construção, os quais não amortizariam seu saldo devedor, pois a amortização somente passaria a acontecer após a fase de construção. São os chamados "Juros de Obra" ou "Taxa de Evolução de Obra".

Falta-lhe razão ao aludir desconhecimento quanto à cobrança, pois foi instituída no próprio contrato firmado perante a Caixa Econômica Federal. Se entender ilegal, deve demandar contra a Caixa Econômica.

Confira-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema:

JUROS COMPENSATÓRIOS ("JUROS NO PÉ"). INCIDÊNCIA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

A Seção, por maioria, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária. Observou o Min. Antonio Carlos Ferreira que, a rigor, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção deveria ser feito à vista. Não obstante, em favorecimento financeiro ao comprador, o incorporador pode estipular o adimplemento da obrigação mediante o parcelamento do preço, inclusive, em regra, a prazos que vão além do tempo previsto para o término da obra. Em tal hipótese, afigura-se legítima a cobrança dos juros compensatórios, pois o incorporador, além de assumir os riscos do empreendimento, antecipa os recursos para o seu regular andamento. Destacou-se que seria injusto pagar na compra parcelada o mesmo valor correspondente da compra à vista. Acrescentou-se, ainda, que, sendo esses juros compensatórios um dos custos financeiros da incorporação imobiliária suportados pelo adquirente, deve ser convencionado expressamente no contrato ou incluído no preço final da obra. Concluiu-se que, para a segurança do consumidor, em observância ao direito de informação insculpido no art. 6º, II, do CDC, é conveniente a previsão expressa dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado na

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

aquisição do bem, permitindo, dessa forma, o controle pelo Judiciário. Além disso, afirmou o Min. Antonio Carlos Ferreira que se esses juros não puderem ser convencionados no contrato, serão incluídos no preço final da obra e suportados pelo adquirente, sendo dosados, porém, de acordo com a boa ou má intenção do incorporador. Com base nesse entendimento, deu-se provimento aos embargos de divergência para reconhecer a legalidade da cláusula contratual que previu a cobrança dos juros compensatórios de 1% a partir da assinatura do contrato. EREsp 670.117-PB, Rel. originário Min. Sidnei Beneti, Rel. para acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, julgados em 13/6/2012.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. "JUROS NO PÉ". SÚMULA 83/STJ.

1. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp 670.117/PB, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (Rel. para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 13.6.2012).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 144.732/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 21/09/2016)

A mutuária não se opôs ao pagamento de juros contratuais atinentes à fase de execução da obra.

A construtora vende o imóvel desde logo, financia o custo da obra e a adquirente assume esse custo, sob o rótulo de "Taxa de Evolução da Obra" ou "Juros de Obra", exatamente esses encargos atinentes ao período de construção. A instituição financeira repassa valores financiados, à medida do desenvolvimento da obra. Mas a adquirente, até então, nada amortiza de sua dívida perante o agente financeiro, pois está apenas pagando encargos que, em princípio, deveriam ser da própria empreendedora.

Sucede que quanto mais tempo demora a obra, maior o ônus para o adquirente, que paga dívida que poderia ser do empreendedor e nada amortiza de sua própria dívida, da aquisição do bem.

O imóvel foi entregue para a adquirente em 22 de outubro de 2015 (fls. 73), quando então deveria cessar a cobrança desse encargos. No entanto, a suspensão de cobrança ocorreu apenas em 29 de fevereiro de 2016 (fls. 48).

Com efeito, os extratos juntados a fls. 35/36 confirmam que as prestações pagas até então em nada amortizaram o saldo devedor contratual

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

perante a instituição financeira. Somente a partir de março de 2016 venceram as prestações mensais do financiamento em si (fls. 36).

Essa demora prejudicou a adquirente, por fato imputável à alienante. Com efeito, a única explicação plausível, já que a ré não ofereceu outra, é a demora em "legalizar" o empreendimento e comprovar, perante a Caixa Econômica Federal, a conclusão. Se essa não foi a causa, faculta-se à ré demandar pelo reembolso, perante a instituição financeira.

Compreenda-se bem que a legitimidade da ré, para responder perante a autora, decorre não do fato de ter se beneficiado desse valor, atinente aos encargos pagos, mas pelo fato do prejuízo material causado para a autora.

A autora pagou valores mensais à instituição financeira, atinentes ainda à "fase de construção", o que justifica recobrar da ré, que deu causa ao atraso (No entanto, não se pode alegar a ilegitimidade passiva, por parte da ré. Não se trata de mera repetição de indébito, o que geraria a necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo e a alegação de incompetência, com deslocamento do feito para seara federal, mas sim verdadeira recomposição patrimonial não exigível do agente financeiro. TJSP, APELAÇÃO Nº: 1049598-02.2015.8.26.0576, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 14.07.2017).

A ré não apresentou qualquer fato concreto, excludente de sua responsabilidade de concluir a obra na data previsão. E tal conclusão não significa apenas o término em si, mas também a liberação do prédio, com a emissão do "Habite-se", e a entrega à adquirente.

Ora, não se discute a exigibilidade dos valores perante a CEF, mas, sim, qual dos contratantes deveria suportá-los durante certo período, o que torna irrelevante a alegação de ingerência sobre a cobrança trazida pela vendedora.

Ocorre que, nada obstante a existência de atraso tenha sido afastada acima, verifica-se, do extrato de fls. 78/80, que as cobranças ultrapassaram, inclusive, a data de entrega do imóvel, não tendo a apelante contrariado o fato, trazendo fundamentação a justificá-la, tampouco impugnado a alegação do comprador de que o fato teria ocorrido em razão de sua demora na entrega de documentação à CEF.

Sob esse enfoque, não sendo razoável impor, ao comprador, ônus decorrente da mora da vendedora, fica mantida parte da condenação da apelante, que deverá restituir, de forma simples, os valores cobrados a título de taxa de obra a partir de setembro de 2012. (TJSP, APELAÇÃO Nº: 4004991-05.2013.8.26.0451, Rel. Des. Grava Brazil, j. 06.07.2017).

Ainda:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Apelação Cível. Compra e Venda. Nulidade de cláusulas. Dano Material (Comissão de Corretagem, Taxa SATI e Taxa de Evolução de Obra). Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Reconheceu a abusividade na cobranças das taxas de administração ou acessória (sati) no valor de R\$ 890,00. Legalidade da taxa de evolução da obra. Abusividade apenas quando existe atraso na entrega do imóvel. CDC aplicável à espécie. Interpretação em favor do consumidor. Devolução das taxas de corretagem e assessoria. Orientação do c. STJ em julgamento de recursos repetitivos sobre a matéria. Danos morais não configurados. Sentença de parcial procedência, porém, em maior extensão, de forma que a sucumbência restou recíproca, ficando repartidas custas processuais e honorários advocatícios em 50% para os autores e 50% para os réus. Recurso provido em parte (TJSP, APELAÇÃO Nº: 1049598-02.2015.8.26.0576, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 14.07.2017).

Descabe a pretensão à dobra da devolução, pois não se trata de repetição de indébito, mas de indenização por prejuízo material decorrente de pagamento que a autora fez para outrem.

Os danos morais são incabíveis no caso, até mesmo porque não houve prova de dano de tamanha extensão a justificar indenização. Nesse sentido e direção, julgado do TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível n. 292.875-4/3-00, Rel. Egídio Giacoia, v. 12.08.2008, v.u.), afastando indenização por danos morais.

O dano moral é aquele que causa um distúrbio anormal na vida do indivíduo e que afeta o seu ânimo psíquico, moral e intelectual. Não é qualquer dissabor que acarreta o dano moral e por isso a prova de sua ocorrência é imprescindível para a formação da certeza no espírito do julgador.

É preciso individualizar a situação da vítima, ao invés de estabelecer uma regra que desconsidere a situação pessoal de cada qual.

Com efeito, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos (Sérgio Cavalieri Filho, "Programa de Responsabilidade Civil, Editora Atlas, 9ª edição, 2010, páginas 87 e 90).

Vencida na quase totalidade dos pedidos, a autora responderá pelas despesas da lide.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno a ré, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA.. a pagar para a autora, LETÍCIA SOUZA RAFAEL MENEZES, as importâncias que esta pagou para a Caixa Econômica Federal, a título de encargos relativos a juros e atualização monetária da fase de construção da obra, no período subsequente a 22 de outubro de 2015 (v. fls. 35/36), com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito os pedidos atinentes à cobrança dos encargos vencidos anteriormente a 22 de outubro de 2015, à dobra da devolução e à cogitada indenização por dano moral.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que comprovadas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, fixados em 10% do valor atualizado da causa, do qual será deduzida a parcela resultante da condenação imposta à ré, alterando assim a base de cálculo. A execução das verbas processuais, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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