



**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: **1006522-55.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Repetição de indébito**  
 Requerente: **MAIARA BRUNELLO DOS SANTOS**  
 Requerido: **Banco do Brasil S.a. 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 a autor alegou ter celebrado com a rés um contrato particular de promessa de compra e venda relativo a imóvel que especificaram, o qual lhe foi entregue em dezembro de 2014.

Alegou ainda que mesmo depois disso a rés continuaram realizando a cobrança de importâncias a título de “taxa de evolução da obra” de forma indevida, pois entende não ser de sua responsabilidade.

Almeja a restituição dos valores pagos a esse título.

O exame do contrato de fls. 12/66 evidencia que



**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

parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelo autor através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 12/66, constando do mesmo que a liberação dos recursos pertinentes ocorreria mensalmente, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra (cláusula terceira, oitava – fl. 24).

Por outro lado, ficou avençado nesse instrumento que ao autor incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais.

Destaca-se “*de acordo com o andamento da obra, ocorrerá o ajuste automático do cronograma de vencimento das prestações de amortização previsto do presente contrato de acordo com a data efetiva de término da construção, mantendo-se as demais condições pactuadas neste contrato* (fl. 24 parágrafo segundo)

Assentadas essas premissas, nota-se que a alegação de que o imóvel prometido aos autores foi entregue a eles em dezembro de 2014 não foi refutada.

É incontroverso, ademais, que mesmo após esse fato os autores continuaram fazendo o pagamento da taxa de evolução da obra.

Muito embora num primeiro momento isso possa transparecer indevido, reputo que o exame detido da questão posta não firma base sólida que respalde tal conclusão.

Com efeito, a simples entrega do imóvel não configura por si só a finalização da fase de construção e o imediato início da fase de retorno.

O próprio contrato estipula uma série de exigências para a entrega da última parcela para construção do empreendimento, destacando-se dentre elas a apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção, “Habite-se”, a apresentação de CND do INSS e a adimplência de todos os contratos assinados com os mutuários/devedores pessoas físicas.

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 (fl. 15, C15.1), 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

**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

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.

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.

P.R.I.

São Carlos, 22 de outubro de 2015.

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