



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013491-52.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Claudemir de Moraes**
 Requerido: **M.R.V. Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Claudemir de Moraes ajuizou ação de restituição cumulada com declaração de inexistência de débito contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, que celebrou contrato para aquisição de unidade habitacional, adquirido na planta, em 05 de dezembro de 2015, que foi financiado junto à Caixa Econômica Federal. Informa que foi desrespeitado o prazo contratual de entrega da obra, que ocorreu apenas em 08 de janeiro de 2016, quando a previsão era 31 de julho de 2015. Questiona o pagamento de R\$ 1.684,42 e a cobrança de R\$ 1.372,59 da denominada taxa de obra ou juros de obra. Afirma pagamento a maior de R\$ 219,77 a título de sinal. Alega pagamento de R\$ 920,17 de diferença de financiamento, que não foram amortizados. Defende também não ser devido o ITBI. Questiona ainda o pagamento de R\$ 800,00 a título de assessoria. Discorre sobre a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Pede, ao final, a condenação da ré à restituição em dobro devolução de R\$ 3.328,27 e a declaração de inexigibilidade de R\$ 1.684,42. Não houve dedução de pedido de indenização por danos morais, a despeito da nomenclatura da inicial. Juntou documentos.

Deferida a gratuidade processual.

A ré foi citada e contestou o pedido alegando, em suma, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, pois a taxa de evolução de obra é cobrada pela Caixa Econômica Federal e, de outro lado, a ré, na condição de fiadora, paga e obtém o regresso junto à parte autora. De outro lado, defendeu que o autor, ao celebrar contrato de compra e venda e, na sequência, obter financiamento junto à Caixa Econômica Federal, anuiu ao pagamento da taxa de evolução de obra, de sua responsabilidade, a qual encontra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

previsão contratual e respaldo jurisprudencial. Defendeu o pagamento de diferença de financiamento, em razão da atualização do valor, haja vista as datas de contratação e obtenção do financiamento. Argumentou ser devida a taxa de assessoria. O ITBI era devido, porque a área vendida era de 86,27m², e não estava incluída em espaço que justificava a isenção, daí o pagamento feito pelo autor. Justificou a cobrança da taxa de assessoria. Discorreu sobre os termos contratuais e regramento legal aplicável. Postulou a improcedência da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O processo comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

A alegação de ilegitimidade passiva no que tange aos juros de obra relaciona-se ao mérito da demanda, até porque a ré apresentou fundamentos para justificar o repasse ao autor do que pagou à Caixa Econômica Federal.

No mérito, o autor questiona o pagamento de R\$ 1.684,42 e a cobrança de R\$ 1.372,59 da denominada taxa de obra ou juros de obra. Ocorre que os juros de obra ou juros de evolução de obra são devidos em contratos de financiamento para construção habitacional e podem ser exigidos do compromissário comprador durante a execução da construção.

Somente não se tem admitido a transferência dessa obrigação ao comprador em caso de atraso na entrega da obra, ou seja, durante o período de atraso é da construtora a responsabilidade pelo pagamento de tais juros, situação não verificada no caso em apreço.

De fato, embora a unidade habitacional devesse ter sido entregue até o dia 31 de julho de 2016, há que se considerar o prazo contratual de tolerância, de 180 (cento e oitenta) dias, que é lícito e foi contratado (fl. 18).

Veja-se a tese jurídica aprovada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tema 01: *É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Esses juros, na verdade, representam os juros devidos ao agente financeiro até a conclusão da obra. Como ocorre somente o pagamento dos juros, o saldo devedor permanece inalterado, mas com a geração de mais novos juros. Por isso, somente devem ser suportados pela construtora nos casos de atraso de obra, o que não se verificou no caso concreto.

Confira-se a tese jurídica aprovada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 06: *É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução de obra", ou taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância.*

No tocante ao pagamento a maior de R\$ 219,77, a título de sinal e de R\$ 920,17, de diferença de financiamento, que não foram amortizados, trata-se de mera atualização do saldo devedor, pelo índice INCC, considerada a data da assinatura do contrato, em 05 de fevereiro de 2015, e a obtenção, pelo autor, do financiamento junto à instituição financeira, em 25 de março daquele ano. Acresça-se que o autor anuiu expressamente a isto, logo, não pode alegar ignorância.

Nesse sentido, em caso análogo, já se decidiu: *COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. CORREÇÃO DO SALDO DO FINANCIAMENTO PELO INCC/FGV. Abusividade não configurada na cobrança de diferença de financiamento, decorrente da aplicação do INCC sobre a parcela do preço financiada. Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo. - Recurso não provido* (Apelação 1021954- 94.2014.8.26.0196, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. **Ênio Zuliani**, j. 01.09.2015).

De outro lado, o pagamento do ITBI era efetivamente devido, constando nos autos o valor exato do tributo (R\$ 2.015,65 - fl. 147), devido ao município de São Carlos. Ademais, trata-se de questão estranha à atuação da ré. De resto, a demandada demonstrou que o imóvel supera os limites de isenção legal e não está inserido em área que justifica a benesse (Leis Municipais nº 10.086/1989, artigo 3º, inciso V e Lei nº 14.986/2009), tendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o autor anuído expressamente ao pagamento no contrato.

Quanto ao pagamento de serviço por assessoria, o colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que há abusividade na cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel (vide REsp n. 1.599.511/SP).

E, no caso em apreço, embora a ré busque descaracterizar a taxa em apreço, trata-se efetivamente da aludida assessoria, já reputada ilegal pela jurisprudência consolidada dos tribunais. Com efeito, como se vê do documento de fls. 32/33, tal assessoria alcança, por exemplo, esclarecimento sobre obtenção de financiamento junto ao agente financeiro, montar pasta com os documentos fornecidos e manter o promitente comprador informado sobre seu processo etc., o que tipifica a assessoria técnico-imobiliária, que é inexigível.

Ela não se insere em assessoria própria de despachante, consistente em serviço específico prestado ao consumidor. Por isso, justifica-se o pedido de restituição, em dobro, porque se reputa inadequada a postura contratual da demandada, que insiste em cobrar por algo que a jurisprudência consolidou como indevido, mesmo mudando a denominação em apreço, dando margem à aplicação do disposto no artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar a ré a restituir ao autor o valor pago a título de assessoria, de R\$ 800,00 (oitocentos reais), em dobro, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, desde a citação, e julgo improcedentes os demais pedidos, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca e do alcance do acolhimento da pretensão, as custas serão distribuídas na razão de 80% para o autor e 20% para a ré. Condeno o autor a pagar honorários advocatícios na ordem de 15% da diferença do pedido julgada improcedente, e condeno a ré a pagar honorários de 15% sobre o valor da condenação, nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observando-se que a responsabilidade do autor fica condicionada ao disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual que lhe foi concedida.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 29 de janeiro de 2018.

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