



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

SENTENÇA

Processo nº: **1011956-25.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Repetição de indébito**
 Requerente: **Fabio Antonio Vieira**
 Requerido: **Banco do Brasil S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

FABIO ANTONIO VIEIRA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Banco do Brasil S/A, Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda, também qualificado, alegando ter firmado com a ré *Sistema Fácil*, que em 07 de março de 2013, instrumento particular de compromisso de venda e compr, tendo por objeto a casa nº 144, localizada na Etapa 1 do empreendimento *Condomínio Moradas São Carlos III*, no valor de R\$108.192,00, pagos à vista com recursos oriundos de empréstimo bancário tomados com o réu *Banco do Brasil*, a partir de utilização de saldo do FGTS, reclamando venha, desde julho de 2013, sofrendo descontos em sua conta bancária a título de taxa de construção e juros e correções decorrentes do empréstimo imobiliário, cobranças que não teriam sido devidamente informadas quando da assinatura do contrato, o que a seu ver configuraria afronta ao Código de Defesa do Consumidor por ter sido induzido em erro, até porque entende que referida cobrança seria de responsabilidade das construtoras, impondo a repetição do indébito com devolução em dobro dos valores pagos, com imediata cessação do débito em sua conta corrente, entendendo mais tenha sofrido danos morais por ofensas à sua honra subjetiva, à sua imagem e intimidade, de modo que requereu a condenação solidária dos réus à repetição, em dobro, dos valores que pagou indevidamente, e que seja ainda cominada aos réus a obrigação de realizar a cobrança através de boletos bancários, com a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais.

A ré *Sistema Fácil* contestou o pedido alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva em relação às cobranças discutidas, porquanto realizadas exclusivamente pelo réu *Banco do Brasil* em razão do financiamento com ele contratado pelo autor, entendendo ainda pela competência da Justiça Federal em razão de figurar como réu o referido banco, passando daí a contestar o mérito, sob o argumento de que o pagamento dos encargos mensais e juros de obra cobrados pela instituição financeira seriam decorrência do próprio contrato de financiamento bancário, no qual ela, ré, figura como interveniente anuente e fiadora, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O réu *Banco do Brasil*, de sua parte, contestou o pedido alegando que as cobranças estão previstas no contrato, de modo que seriam legítimas, especialmente porque o negócio foi fruto de livre manifestação de vontade, e como não realizou nenhuma cobrança indevida, incabível a repetição do indébito, de modo que pede a improcedência da ação.

Em réplica, o autor pugnou pela rejeição das preliminares, reiterando, no mais, suas postulações iniciais.

É o relatório.

DECIDO.



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

Não é caso de ilegitimidade passiva pois segundo “o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ¹), de modo que ao contrato firmado aplica-se o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, que “instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”, e, desse modo, “Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”, pois “quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ²³).

Quanto à competência da Justiça por conta de figurar como réu o *Banco do Brasil*, trata-se de postulação sem base legal ou jurisprudencial, de modo que rejeito ambas as preliminares.

No mérito, o que se vê é que a cobrança dos *juros de obra* ou *taxa de construção* configuram decorrência do fato de que a concessão do financiamento anteceda a apresentação do *habite-se*, hipótese de ocorrência normal em financiamentos habitacionais de cunho social, como é o caso analisado, incluído no programa federal *Minha Casa Minha Vida*, e por conta desse intervalo temporal entre a concessão do crédito e sua efetiva aplicação, “o agente financiador, no caso a Caixa Econômica Federal, não autoriza os mutuários a iniciar a amortização de sua dívida, cobrando dos apelados os juros incorridos no período sobre todo o débito financiado” (cf. Ap. nº 4021631-27.2013.8.26.0114 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 27/01/2015 ⁴).

Assim é que, “As chamadas “taxas de evolução de obra” ou “juros no pé”, encontram previsão no contrato de financiamento firmado com a CEF, e aplicam-se a todos os imóveis em construção, nada tendo de ilegal” (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015 ⁵).

A única hipótese em que se admitiria falar de abusividade na cobrança seria a hipótese em que tais cobranças decorressem de culpa da construtora, por não ter providenciado o “habite-se” ou por atraso de outra ordem (cf. A.I. nº 2076684-44.2014.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado - 16/07/2014 ⁶), do que não é o caso dos autos, a propósito da causa de pedir que não faz menção alguma a tais circunstâncias.

Diga-se mais, a cobrança desses encargos está prevista no próprio contrato de financiamento imobiliário firmado pelo autor com o réu *Banco do Brasil*, e, como tal, cumpre ser observado, porque ao banco credor efetivamente assiste o direito de exigir o cumprimento do contrato *tal como se suas cláusulas fosse disposições legais* pois *quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se conduzir pelo modo a que se comprometeu*, o que em doutrina se define como *força vinculante do contrato*, tendo como principal característica sua *irretratabilidade*, de modo que *não poderá o contrato ser alterado pela vontade exclusiva de um dos contratantes*, exigindo, para validade, o *consentimento das duas partes* (cf ORLANDO

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

³ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

GOMES ⁷).

Descabe, portanto, falar-se em falta ao dever de informação, ou ofensa ao Código de Defesa do Consumidor em razão desse fato, com o devido respeito.

A ação é improcedente e ao autor cumpre arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por FABIO ANTONIO VIEIRA contra Banco do Brasil S/A, Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 05 de abril de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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

⁷ ORLANDO GOMES, *Contratos*, Forense, RJ, 1987, p. 179