



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005226-95.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Eduardo Silvio Rodrigues**
 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 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 o autor alegou ter celebrado com a ré contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para a construção de imóvel, efetuando parte do pagamento com recursos próprios e o restante por intermédio de financiamento.

Alegou ainda que por responsabilidade da ré foi obrigado a arcar com parcelas da denominada "fase de construção" em número superior ao ajustado, de sorte que almeja ao ressarcimento dos danos materiais que experimentou em função disso.

As preliminares suscitadas pela ré em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

É relevante de início destacar que o autor em momento algum discute a legitimidade da taxa de evolução da obra e tampouco postula a devolução do montante que despendeu a esse título.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A relação jurídica atinente a tal taxa não foi questionada.

Na verdade, a leitura da petição inicial deixa claro que o ponto de partida para a propositura da demanda reside na previsão contida na "planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total – ECT" coligida a fls. 42/50.

Ela dispõe realmente que a fase de construção do imóvel deveria ocorrer entre janeiro de 2013 e janeiro de 2014 e que somente depois disso se daria o início da amortização do empréstimo contraído pelo autor perante o agente financeiro.

É o que se vê a fl. 42, não tendo a ré impugnado específica e concretamente esses elementos.

A indenização pleiteada nesse diapasão promana do fato do autor ter suportado o pagamento da taxa inerente àquele período assinalado como de construção por espaço de tempo superior, ou seja, em maio/2014, junho/2014, agosto/2014, novembro/2013 e outubro/2014 (fl. 03, penúltimo parágrafo).

Assentadas essas premissas, observo que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo recentemente se tem manifestado sobre o tema ora discutido, perfilhando de forma reiterada o entendimento de que ao adquirente do imóvel não pode ser exigido o pagamento da taxa de evolução da obra após o prazo previsto para a entrega do imóvel.

Em havendo atraso a tanto, a responsabilidade pelo adimplemento dessa obrigação recai sobre a construtora que lhe deu causa.

Nesse sentido:

“Quanto à taxa de evolução da obra, esta não pode ser repassada ao tomador final do imóvel após o prazo pactuado para a entrega do imóvel, devendo prevalecer a devolução, nos moldes determinados na r. sentença apelada” (Apelação nº 1009833-20.2013.8.26.0309, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 30/07/2015 - grifei).

“Taxa de evolução da obra. Culpa das rés pela demora na entrega da obra. Autor que não deve responder pela mora das rés. Devolução da taxa de evolução da obra que se impõe. Valor repassado indevidamente ao comprador” (Apelação nº 1010362-08.2014.8.26.0114, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **EDSON LUIZ DE QUEIROZ**, j. 29/07/2015 - grifei).

“É devido o ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra (fase de construção). A cobrança de tais encargos pela instituição financeira (credora do financiamento), além do prazo previsto contratualmente para entrega da obra até que fosse regularizada a



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

documentação do imóvel, apenas ocorreu por conta do inadimplemento contratual da requerida. Assim, de rigor a devolução dos valores a esse título, como disposto em sentença.

...

*Assim, deve ser reconhecida culpa da Ré pela demora ocorrida na entrega do imóvel, sendo certo que a Autora não deve responder pela mora da construtora, por isso, repiso, correta devolução da taxa de evolução da obra, vez que se trata de taxa composta na verdade pelos juros cobrados pelos Bancos das Construtoras, cujo valor é repassado indevidamente ao comprador” (Apelação nº 1016579- 98.2013.8.26.0309, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **LUIZ ANTONIO COSTA**, J. 07/08/2015 - grifei).*

É forçoso concluir a partir dessa orientação, que passo a acolher, que a questão principal posta a análise não pode ter como ponto de partida o conteúdo da planilha de fls. 42/50.

Por outras palavras, ainda que esse documento tenha sido definido que a fase de construção teria lapso de duração certo, não é ele que norteará a análise da pertinência – ou não – da cobrança ao final suportada pelo autor, interessando na verdade saber se isso decorreu do possível atraso da construtora.

No caso dos autos, e em face dos elementos amealhados, o contrato de fls. 08/41, firmado em 25 de janeiro de 2013, dispôs no item B4 (fl. 09) que “o prazo para o término da construção será 25 meses”, o que foi reiterado na cláusula quarta (fl. 13).

Já o autor reconheceu a fl. 123, quarto parágrafo, que a entrega das chaves do imóvel aconteceu em outubro de 2014.

O cotejo entre esses parâmetros denota que o prazo para término da construção estipulado no contrato trazido à colação (25 meses, a partir de janeiro de 2013) não foi descumprido porque antes que ele se expirasse (fevereiro de 2015) o autor já teve acesso ao imóvel (outubro de 2014).

Bem por isso, não se vislumbra ilicitude da ré ou demora na entrega do imóvel na esteira do ajuste estabelecido e em consequência os pagamentos especificados a fl. 03 não rendem ensejo ao recebimento por parte do autor de indenização.

A rejeição da pretensão deduzida é portanto de rigor.

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.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

P.R.I.

São Carlos, 11 de agosto de 2015.

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