

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001299-87.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**
 Requerente: **Paulo Roberto Coppi**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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

Paulo Roberto Coppi ajuizou ação de restituição contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, que celebrou contrato para aquisição de unidade habitacional, adquirido na planta, que foi financiado junto à Caixa Econômica Federal. Informa que foi desrespeitado o prazo contratual de entrega da obra, que ocorreu apenas em meados do mês de março de 2015. Questiona o pagamento da denominada taxa de obra ou juros de obra, no valor de R\$ 6.281,00, além de comissão de corretagem, no montante de R\$ 1.121,21. Discorre sobre a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Pede, ao final, a condenação da ré à devolução em dobro de tais valores. Não houve dedução de pedido de indenização por danos morais, a despeito da nomenclatura da inicial. Juntou documentos.

A ré foi citada contestou o pedido alegando, em suma, que o autor não comprovou o pagamento da comissão de corretagem e, de resto, para além da prescrição trienal, a pretensão deveria ser deduzida contra quem teria recebido o numerário. 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 previsão contratual e respaldo jurisprudencial. Discorreu sobre os termos contratuais e regramento legal aplicável. Postulou a improcedência da ação.

O autor apresentou réplica.

Concedeu-se prazo para que o autor apresentasse comprovante do pagamento da comissão de corretagem, sem manifestação do interessado.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

As questões arguidas pela ré, relativas à suposta falta de condições da ação ou pressupostos processuais, referem-se evidentemente ao mérito da demanda, pois se não há comprovação do quanto alegado na petição inicial, ou se não existiu inadimplemento contratual da vendedora do imóvel, trata-se de matéria de fundo.

O contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 05 de janeiro de 2013 previa o prazo de entrega do imóvel em até 30 (trinta) meses contados do registro do contrato de financiamento, a ser firmado junto ao agente financeiro, conforme bem se vê da redação do item 05 do instrumento contratual (fl. 13). Se adotado tal parâmetro, o imóvel deveria ser entregue até janeiro de 2016, pois o contrato de financiamento foi levado ao Oficial de Registro de Imóveis em 04 de julho de 2013 (fl. 61).

De outro lado, se adotado o prazo para entrega previsto no próprio financiamento, que é diverso e menor, de 24 (vinte e quatro) meses, previsto no item B4 (fl. 27) e cláusula quarta (fl. 32) - as quais não estabelecem, a rigor, qual seria o termo inicial - mas adotando-se, como se estabeleceu acima, a data do registro do contrato no Oficial de Registro de Imóveis, tem-se que as obras deveriam findar até julho de 2015.

Desnecessário, no caso em apreço, ingressar em análise de eventual abusividade das cláusulas frente ao Código de Defesa do Consumidor, pois sob qualquer ótica, como o próprio autor afirmou que as chaves foram entregues em março de 2015, não houve desrespeito algum ao prazo contrato de conclusão da obra, mesmo em se considerando o prazo mais curto e vantajoso ao consumidor.

Impõe-se, nesse ponto, a rejeição do pedido, pois 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.

É que 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.

De outro lado, não é devido também o ressarcimento da comissão de corretagem, porquanto o autor não demonstrou que efetuou tal pagamento, no valor de R\$ 1.211,21, conquanto


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

se tenha concedido prazo para tanto (certidão de fl. 281).

Além disso, a pretensão está fulminada pela prescrição trienal, conforme assentado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 1.551.956, na sistemática dos recursos repetitivos, aplicando-se no caso o artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.

De fato, a comissão teria sido paga em 05 de janeiro de 2013, data da celebração do contrato de compra e venda. No entanto, a ação somente foi distribuída em 28 de janeiro de 2016, isto é, decorreram-se mais de três anos.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, cuja responsabilidade 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, 01 de junho de 2017.

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