



**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: **1006317-26.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **WALTER BUCHVIESER e outro**  
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii - Spe - Ltda**

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

Vistos.

WALTER BUCHVIESER, APARECIDA DE FATIMA RICCO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii - Spe - Ltda, também qualificado, alegando tenha firmado com a ré instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo por objeto um imóvel que não é descrito na inicial, senão apenas pela expressão "unidade habitacional" (sic.), para cujo pagamento teria se valido de financiada pela Caixa Econômica Federal, através do Programa Minha Casa Minha Vida, pelo valor de R\$70.319,55, tendo a ré se obrigado à entrega do bem em até 12 meses, contados da assinatura do contrato com a referida instituição financeira, de modo que, à falta de comunicação, entende que as obras deveriam ter sido entregues em 16/09/2011, não obstante o que só teria recebido as chaves em 08/03/2012, razão pela qual teria tido que arcar com o pagamento de despesas junto à *Caixa Econômica Federal*, a título de "taxa de obras" e/ou "juros de obras", que entre 2010 e 2012 somaram a importância de R\$4.464,86, mais o pagamento de R\$3.721,58, a título de "parcela de chaves", entendendo tenha havido abusividade nessas cobranças, ofendendo o disposto no Código de Defesa do Consumidor, porquanto além de se tratar de contrato de adesão, a possibilidade de que viesse a ocorrer tal cobrança não lhe teria sido explicada por ocasião da contratação, à vista do que requereu a procedência da ação para a condenação da ré à repetição das referidas importâncias, ambas em dobro, com correção monetária desde as datas dos respectivos desembolsos, e juros de mora a partir da citação, além do pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Citada, a ré contestou o pedido alegando, em preliminar, a necessidade de denunciação da lide à *Caixa Econômica Federal*, na medida em que teria sido essa instituição a autora das cobranças, argumentando, a seguir, seja este juízo incompetente para julgar o feito, que deveria ser remetidos à Justiça Federal, enquanto no mérito negou tenha havido qualquer atraso na conclusão das obras na medida em que não excedida a tolerância contratada de até 180 dias úteis, de modo que teria entregue a unidade no prazo do contrato caso o autor tivesse quitados seus débitos, o que não se verificou, justificando, a seguir, que a cobrança impugnada pelo autor sob o título de "parcela de chaves" seria, na verdade, atualização do valor nominal do imóvel, cobrança absolutamente legal e que estaria prevista no contrato, independentemente de ter havido ou não atraso na entrega das obras, e em relação às cobranças a título de "juros de obra", seria decorrência do financiamento bancário tomado junto à *Caixa Econômica Federal*, sobre a qual não teve nenhuma ingerência, já que figura no negócio apenas como fiadora, de modo a concluir seja incabível a pretensão de repetição de indébito, concluindo pela improcedência da ação.

A ré ainda ajuizou reconvenção, buscando ver-se ressarcida, pelo autor, da importância de R\$517,95, paga por ela, ré/reconvinte, na qualidade de fiadora, a título de juros de



**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**

obra em favor da *Caixa Econômica Federal*, com base no que postulou a condenação do autor/reconvindo.

Em contestação à reconvenção o autor/reconvindo sustentou nunca tenha sido notificado sobre a suposta dívida paga pela ré enquanto fiadora, sem embargo do que a entende inexistente na medida em que o imóvel lhe foi entregue depois do pagamento integral dos valores devidos, impugnando ainda a planilha apresentada pela ré/reconvinte, de forma unilateral e sem qualquer documentos que comprove a existência dos valores ou seu pagamento à *Caixa Econômica Federal*, concluindo assim pela improcedência da reconvenção e reiterando, no mais, os pleitos de sua inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Não é caso de denunciação da lide à *Caixa Econômica Federal*, pois o argumento de que os valores em discussão decorreriam de exigência contratual dessa instituição financeira geraria, se o caso, ilegitimidade passiva da ré, sem qualquer necessidade de intervenção do terceiro, que fica, assim, rejeitada.

Também não é caso de competência da Justiça Federal, haja vista a inexistência de interesse da *Caixa Econômica Federal*, como visto acima.

No mérito, cumpre considerar que os chamados *juros de obra*, ou *taxa de construção*, porque têm cobrança prevista em contrato, em tese, não são tidos como ilegais, a propósito da jurisprudência: “*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 <sup>1</sup>).

Trata-se de cobrança que decorre da não apresentação do *habite-se*, “*e, em razão disso, 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 <sup>2</sup>).

É preciso considerar, contudo, que em hipóteses onde haja responsabilidade da incorporadora ou construtora, decorrendo sua cobrança de atraso a ela imputável, como no caso em que não se tenha providenciado o “*habite-se*”, por exemplo, tem-se entendido inviável transferir a responsabilidade pelo pagamento ao consumidor (cf. A.I. nº 2076684-44.2014.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado - 16/07/2014 <sup>3</sup>).

E é justamente com nessa alegação de que teria havido atraso na entrega da obra pela ré, que o autor firma sua postulação de repetição desse pagamento, que entende indébito.

A ré, de sua parte, nega qualquer atraso, afirmando tenha concluído a obra e disponibilizado sua entrega ao autor no prazo contratado, considerados os 180 dias de prorrogação, conforme pacto que firmaram.

A leitura do contrato permite-nos verificar que dita obrigação teve fixado o prazo de doze (12) meses, contados da assinatura do contrato entre o autor e a *Caixa Econômica Federal* (vide cláusula 06., fls. 128), assinatura essa que, no caso analisado, ocorreu em 22 de setembro de 2010 (vide fls. 59), de modo que o prazo contratado venceu-se em 22 de setembro de 2011.

Cumpra então considerar que, de fato, haja no instrumento a estipulação de um prazo de carência em favor da ré, de cento e oitenta (180) dias, de modo que, aplicada dita

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>3</sup> 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**

benesse, temos que o prazo final para conclusão das obras foi o dia 22 de março de 2012.

Atento a que o autor tenha recebido o imóvel no dia 08 de março de 2012 (*vide fls. 153*), é de se concluir não tenha, ao contrário do que sustenta o autor, havido atraso da ré na entrega da obra, de modo que o pagamento dos juros de obra era, de fato, devido, a cargo do autor.

Já em relação à pretensão do autor, em ver repetido o valor pago a título de valorização do imóvel, ou *parcela de chaves*, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, “*o pedido de devolução do valor correspondente à valorização do imóvel não deve ser acolhido*”, na medida em que “*o valor do imóvel deve ser devidamente atualizado*” (cf. Ap. nº 0011176-77.2012.8.26.0576 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/11/2014 <sup>4</sup>).

No mesmo sentido: “*Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato cc Restituição de Valores Pagos – Ausência de comprovação de culpa da Ré - Inadimplência que conduz à rescisão do contrato com a reposição das partes ao "status quo ante" – Devolução das parcelas pagas (... ) – Descabimento de devolução de valores a título de valorização do imóvel – (... ) - Sentença parcialmente modificada – Sucumbência recíproca – Recurso da Autora improvido e parcialmente provido o da Ré*” (cf. Ap. nº 0913265-64.2012.8.26.0506 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/04/2015 <sup>5</sup>).

A ação é, portanto, improcedente, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesa 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.

No que diz respeito à reconvenção, a postulação da ré/reconvinte é no sentido de que tenha pago uma prestação no valor de R\$ 517,95, em nome do autor/reconvindo, na qualidade de sua fiadora, a título de juros de obra.

Contudo, como bem destacou o autor/reconvindo, não se houve a ré/reconvinte com o necessário em provar, por documento, o pagamento da referida prestação.

Ora, como se sabe, “*Uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo*”, sendo que essa prova “*tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere*” (cf. ORLANDO GOMES <sup>6</sup>).

Portanto, é de rigor afirmar, o pagamento só se comprova mediante a exibição de recibo passado pelo credor, o que não ocorreu no caso em análise, valendo à ilustração o precedente: “*A prova do pagamento se faz mediante a exibição de recibo passado pelo credor. Se o devedor paga deve munir-se da quitação correspondente para que mais tarde não veja contestada sua existência e tenha de pagar novamente*” (cf. Ap. nº 992.06.044457-5 - 26ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/10/2014 <sup>7</sup>).

Portanto, sem que tenha sido exibido o recibo do pagamento em questão, não há como se acolher a tese da ré/reconvinte.

Note-se que à afirmação do autor/reconvindo, de que faltava à alegação do pagamento a necessária prova documental, pode a ré/reconvinte replicar, sem que tenha juntado aos autos o recibo, e mesmo sem fazer menção alguma à prova em discussão.

Logo, é de rigor rejeitar-se a reconvenção, em consequência do que, sucumbindo, cumprirá à ré/reconvinte arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da reconvenção, atualizado.

Atento a que o valor da ação como da ação, R\$ 7.736,44, seja muito superior ao valor da reconvenção, R\$ 517,95, não justiça alguma em se cominar à ré/reconvinte a obrigação

<sup>4</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>5</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>6</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.

<sup>7</sup> <http://www.tjrs.jus.br/busca>



**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**

de pagamento da sucumbência em favor do autor/reconvindo, que mesmo sucumbindo na causa de maior valor, restaria à salvo da obrigação por conta de gozar da gratuidade.

Diga-se ainda, mesmo em se considerando que a sucumbência é direito do advogado e não da parte, cumpre ponderar que a formulação do pedido com a escolha das teses e do procedimento, como a orientação da parte em propor a própria demanda, é também ato pessoal do advogado, razão pela qual entende este Juízo por bem em dar por compensada a sucumbência da ré/reconvinte frente à sucumbência do autor/reconvindo, que se dá em grau e em valor muito superior a essa.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, bem como JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção, dando por compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 31 de março de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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