



**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: **1006242-84.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Victor de Oliveira Zocatelli**  
 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 do FGTS 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 – CET" coligida a fls. 38/45.

Ela dispõe realmente que a fase de construção do imóvel deveria ocorrer entre dezembro de 2011 e novembro de 2012 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. 38, 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 dezembro/2012 e de março a novembro/2013 (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. 38/45.

Por outras palavras, ainda que nesse 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 quadro resumo do contrato particular firmado entre as partes dispôs na cláusula 5 a estimativa de que o imóvel deveria ser entregue em outubro de 2012, mas ressaltou em sua parte final que *"prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer fins de direito, 24 (Vinte e Quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro"* (fl. 154 – grifei).

A clareza desse preceito não dá margem a dúvida interpretação, estabelecendo a convicção de que o imóvel deveria ser entregue até dezembro de 2013 porque o contrato com o agente financeiro foi assinado em novembro de 2011 (fl. 37).

Muito embora a entrega das chaves tenha sucedido somente em março de 2014 (fls. 140/144), o que levaria ao reconhecimento do atraso por parte da ré (ressalvo desde já que o "habite-se" foi emitido em março de 2014 – fl. 89, inexistindo justificativa concreta por parte da ré que a eximisse de responsabilidade no particular), é certo que o pleito está circunscrito a pagamentos levados a cabo até novembro de 2013.

Isso significa que como a entrega do imóvel deveria operar-se até dezembro de 2013 a postulação do autor não vinga por contemplar pagamentos implementados antes desse marco temporal.

Dessa maneira, o lapso indicado pelo autor como correspondente ao dos pagamentos indevidos na realidade não teve tal contorno porque ao longo do mesmo ainda não se esgotara o prazo de entrega a cargo da ré.



**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 rejeição da pretensão deduzida transparece, portanto, de rigor, não se entrevendo ilicitude da ré especificamente quanto aos pagamentos que constituíram o objeto da ação.

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.

P.R.I.

São Carlos, 08 de novembro de 2015.

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