

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1015883-63.2017.8.26.0037
Autora: Emanuele Carolina Serafim
Ré: MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Emanuele Carolina Serafim ajuizou a presente ação em face de MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda.

Alega a autora, em síntese: a) haver celebrado contrato de compra e venda com a ré, em julho de 2015, tendo por objeto bem imóvel; b) serem ilegais os encargos exigidos pela demandada, à guisa de diferença de financiamento e juros contratuais de fase de obra; c) fazer jus à restituição dos pagamentos indevidos realizados. Pede, assim, o ressarcimento dos valores desembolsados, inclusive no curso da lide.

A ré foi citada e ofereceu contestação em que sustenta, em linhas gerais, não haver ilegalidade na cobrança dos encargos impugnados pela autora, os quais retiram seu fundamento de validade da avença celebrada entre as partes, escoimada de vícios. Pede a improcedência da ação.

A autora manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A problemática dos autos já foi descortinada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.260000, de Relatoria do Eminentíssimo Des. Francisco Eduardo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Loureiro, de acordo com a tese jurídica aprovada referente ao Tema 06, *in verbis*:

"É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução de obra", ou taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância."

No caso, de acordo com o extrato de fls. 13/16, foram realizadas cobranças/pagamentos dos encargos denominados (i) diferença de financiamento e (ii) juros contratuais de fase de obra, antes e depois da entrega das chaves (12/04/2016 – fls. 166).

As cobranças em discussão, depois da entrega das chaves do imóvel, dão ensejo à restituição dos pagamentos respectivos efetuados, nos termos do Tema 06 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.260000, de aplicação compulsória, sob pena de reclamação (CPC, art. 985).

Em conclusão, o ressarcimento pleiteado é devido, em sua forma simples, mas apenas dos valores pagos depois da entrega das chaves, inclusive no curso da lide, a título dos encargos acima explicitados.

Daí a procedência em parte da ação.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação, para condenar a ré no ressarcimento simples dos valores desembolsados pela autora, depois da entrega das chaves do imóvel, inclusive no curso da lide, à guisa de diferença de financiamento e juros contratuais de fase de obra, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora, à razão de 1% ao mês, contados da citação. Arbitro os honorários advocatícios em 15% sobre o valor atualizado da condenação. A autora responderá por 1/5, enquanto a ré, por 4/5, da verba honorária acima arbitrada, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas na mesma proporção entre as partes. A sucumbência carreada à autora está submetida ao disposto no art. 98, §3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 29 de agosto de 2018.