

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008477-87.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Danielli Alexandre Gutierrez**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Danielli Alexandre Gutierrez propôs a presente ação contra a ré MRV Engenharia e Participações SA, requerendo: a) tutela de urgência para obstar a inscrição de seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito; b) a condenação da ré a restituir à autora as quantias pagas a título de Taxa de Assessoria, no valor de R\$ 800,00 e a título de Taxa de Evolução da Obra/Construção no valor de R\$ 3.599,03, totalizando a quantia de R\$ 4.399,03; c) a declaração de inexistência de dívida no valor de R\$ 487,63, referente à taxa de construção devidamente quitada em 24/04/2015; d) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, sugerindo a quantia de R\$ 4.876,30.

A tutela de urgência foi indeferida às folhas 89.

A ré, em contestação de folhas 94/117, suscita preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que a taxa de assessoria trata-se de uma prestação de serviços perante a instituição financeira que visa auxiliar nas questões burocráticas para obtenção do financiamento junto ao agente financeiro, sendo pactuada posteriormente à assinatura do contrato de compromisso de compra e venda por meio de aditivo; b) que os juros de obra são cobrados diretamente pela Caixa Econômica Federal, porém sua cobrança é legal, tendo a finalidade de garantir recursos para finalização da construção e impedir que o saldo devedor seja corrigido pelo INCC durante a fase de obras; c) que a autora não comprovou documentalmente que pagou à CEF a taxa de evolução da obra na quantia reclamada; d) que as cláusulas do contrato de financiamento são bem claras e explícitas quanto aos direitos e deveres de cada uma das

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

partes, prevalecendo-se o princípio *pacta sunt servanda*; e) que não há que se falar em restituição dos valores pagos, porque as cobranças efetuadas são lícitas e totalmente devidas; f) que inexistem danos morais a serem indenizados, posto que a autora não passou por nenhum constrangimento que lhe houvesse incutido sofrimento ou auto compadecimento.

Réplica de folhas 173/176.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pela prova documental carreada aos autos e pelo entendimento jurisprudencial.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré por ser matéria de mérito.

No mérito, aduz a autora que mediante instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo, adquiriu da ré, através do programa Minha Casa Minha Vida, um apartamento individualizado como unidade 401 do bloco 05 do empreendimento Spazio Mont Royal, situado na Rua Dr. Heitor José Reali, nesta cidade, constituído de 02 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, medindo 42,69 m² de área privativa coberta. Todavia, a ré efetuou a cobrança indevida de taxa de serviço de assessoria, constituindo venda casada. Também a ré cobrou da autora a taxa de evolução da obra após a entrega da obra, que se deu em 06 de agosto de 2015. A entrega do habite-se à instituição financeira é de inteira responsabilidade da ré, que deixou de fazê-lo no momento oportuno, devendo ser compelida a ressarcir os valores cobrados indevidamente. Tais valores foram cobrados nos meses 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 de 2015, totalizando a quantia de R\$ 3.599,03.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De fato, é indevida a cobrança de valores a título de serviço de assessoramento, porque não se pode condicionar a conclusão do contrato de compra e venda à contratação de serviços diversos, por se constituir venda casada, vedada pelo artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Bem imóvel – Sentença de parcial procedência, que determinou a devolução pelas rés, pela forma simples, dos valores pagos pelo autor a título de corretagem e assessoramento imobiliário – Legitimidade passiva da ré promitente vendedora – Responsabilidade desta por todos os pagamentos realizados pelo adquirente a título de aquisição da unidade compromissada, independentemente de estarem constantes do compromisso firmado - Despesas com intermediação e assessoramento técnico-imobiliário (corretagem e SATI) - Devolução dos valores recebidos a este título de rigor – Importâncias cobradas como condição para a aquisição do bem, o que configura venda casada, vedada pela legislação consumerista – Sentença mantida – Recursos desprovidos (Apelação 1002944-88.2014.8.26.0576 Relator(a): Rui Cascaldi; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/12/2015; Data de registro: 17/12/2015).

Os recibos colacionados pela autora comprovam o pagamento da quantia de R\$ 800,00, diluída em 10 (dez) parcelas de R\$ 80,00 (**confira folhas 71/80**).

De rigor, portanto, a condenação da ré na devolução da quantia paga sob esse título, devidamente corrigida desde os respectivos desembolsos e acrescida de juros de mora a partir da citação.

Por outro lado, pretende ainda a autora a restituição da taxa de evolução da obra paga após a entrega da obra, que se deu em 06 de agosto de 2015. Sustenta que a entrega do habite-se à instituição financeira é de inteira responsabilidade da ré, que deixou de fazê-lo no momento oportuno, devendo a ré ser compelida a ressarcir os valores cobrados indevidamente. Tais valores foram cobrados nos meses 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 de 2015, totalizando a quantia de R\$ 3.599,03.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A taxa de evolução de obra é uma taxa paga pelo adquirente durante a construção do imóvel. Portanto, é lícita sua cobrança desde que dentro do prazo de entrega da obra que se concretiza com a efetiva entrega das chaves.

Tudo o que foi pago pelos autores, a título de “taxa de obra”, após a entrega das chaves ou até expirado o prazo de entrega contratualmente previsto, é indevido.

A autora recebeu as chaves do imóvel em 06/08/2015 (**confira folhas 53**).

Assim, desde a data da entrega da obra, a autora continuou efetuando o pagamento da referida taxa nos meses de agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2015 e janeiro de fevereiro de 2016, totalizando a quantia de R\$ 3.599,03.

Dessa maneira, quaisquer valores cobrados dos autores e efetivamente pagos, sob o título “taxa de obra”, em data posterior a 06/08/2015, devem ser restituídos à autora.

Nesse sentido:

APELAÇÃO Ação Revisional de Contrato c.c. Imissão na posse de imóvel Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda Alegações de ilegalidade da cobrança de taxas de corretagem e assessoria imobiliária, taxa de evolução da obra, de juros capitalizados e Tabela Price, de aplicação do INCC para reajuste das parcelas Sentença de improcedência Inconformismo Restituição das taxas de corretagem e SATI indevida Taxa de evolução da obra que encontra amparo legal, desde que não excedido o prazo de entrega da obra - Juros convencionados devidos pelos autores, pois remuneram o capital a título de financiamento Índice do INCC previsto contratualmente, sendo cabível a sua aplicação Inexistência de ilegalidade na utilização da Tabela Price - Mora da ré não verificada Inadimplência comprovada do autor que obsta a imissão na posse do imóvel - Recurso desprovido. (TJ-SP, Apelação nº 4000549-25.2013.8.26.0506, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, Comarca: Ribeirão Preto, Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 03/03/2015).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Também de rigor a declaração de inexistência da dívida no valor de R\$ 487,63, referente à taxa de construção, porque devidamente quitada em 24/04/2015 (**confira folhas 59**).

Por outro lado, não procede a causa de pedir concernente aos danos morais.

A cobrança das taxas de evolução da obra e de assessoria, ainda que indevidas, não dão ensejo à condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, não ultrapassando a esfera do mero aborrecimento, pois, sequer, houve a inclusão do nome da autora em banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito.

Meros dissabores não dão azo à indenização pretendida.

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Mora configurada. Legitimidade passiva da ré Rossi Residencial S/A. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período do atraso da obra, contado do término do prazo de carência e até a efetiva entrega das chaves. Valor a se apurar em liquidação. Multa moratória afastada. Congelamento do saldo devedor. Índice setorial de correção indevido, embora não se afaste a possibilidade de correção. Danos morais não configurados. Sentença revista em parte. Recursos parcialmente providos (Relator(a): Claudio Godoy; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/04/2015; Data de registro: 08/04/2015).

Diante do exposto, acolho, na maior parte, o pedido formulado pela autora, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar a inexistência da dívida no valor de R\$ 487,63, referente à taxa de construção; (ii) condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 800,00, paga a título de taxa de assessoria, devidamente atualizada a partir de cada desembolso e acrescida de juros de mora a partir da citação; (iii) condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 3.599,03, referente à taxa de evolução da obra/construção nos termos da fundamentação supra, devidamente atualizada a partir de cada desembolso e acrescida de juros de mora a partir da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

citação. Sucumbente na maior parte, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de outubro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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