



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003759-14.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Robison Antonio de Souza**
 Requerido: **Parque Apoema Incorporações Spe. Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

ROBISON ANTONIO DE SOUZA ajuizou ação contra **PARQUE APOEMA INCORPORAÇÕES SPE. LTDA.**, alegando, em resumo, que adquiriu da acionada um apartamento, mediante compromisso de compra e venda de imóvel, tendo tomado posse em 22.08.2015. Argumenta que, mesmo assim, a requerida faz cobrança indevida de taxas denominadas juros contratuais de fase de obra, compreendida nas parcelas IN15 a IN17. Pleiteia, assim, a declaração de inexigibilidade da parcela compreendida no item IN17, no valor de R\$ 388,49, assim como, a condenação da requerida à restituir ao autor o valor das parcelas compreendidas nos itens IN15 e IN16, totalizando R\$ 671,14.

A acionada apresentou defesa, na qual impugnou a gratuidade judiciária concedida ao autor, a procuração por este acostada. No mérito, rebateu a pretensão inicial, aduzindo que não houve ilegalidade na cobrança realizada, vez que a data original da cobrança ocorreu em agosto de 2015, mesmo mês da entrega das chaves. Afirmou, ainda, que, apesar disso, a vedação no tocante à cobrança combatida alcança período posterior ao prazo ajustado em contrato para a entrega das chaves e não até a efetiva data de sua entrega. Destacou, por fim, a necessidade de observância do princípio *pacta sunt servanda*.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Primeiramente, não prospera a impugnação apresentada quanto ao benefício da justiça gratuita deferida ao autor, que se mostra compatível com os informes por ele trazidos aos autos, sobre sua condição financeira. Pondere-se que, para revogação do benefício, a parte interessada deveria trazer para os autos elementos de convicção seguros, situação inexistente. Considere-se, ainda, que o argumento calcado tão somente na aquisição de propriedade não é meio hábil, por si só, a desconsiderar a hipossuficiência do autor, de resto demonstrada nos autos, mormente considerando que a compra do referido bem se deu mediante financiamento, com pagamento diluído em 379 parcelas mensais, sendo que a previsão de vencimento da última está para julho de 2045 (pág. 136). Por isso, a benesse processual inicialmente deferida é mantida.

Também não prospera o arguição de defeito de representação, porquanto a procuração *ad judicium et extra* juntada aos autos pelo demandante, ainda que abrangente, segue os parâmetros e critérios estabelecidos pela legislação pátria, sendo irrelevante o fato de tal documento não especificar a ação a ser ajuizada, vez que tal condição não é pré requisito para a representação ora combatida, carecendo, assim, do vício apontado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, a ação merece ser julgada improcedente.

Pleiteia o autor a declaração de inexigibilidade da parcela compreendida no item IN17, no valor de R\$ 388,49, assim como, a condenação da requerida à restituição do valor das parcelas compreendidas nos itens IN15 e IN16, totalizando R\$ 671,14.

Verifica-se dos autos que as partes firmaram contrato de compra e venda em 24.12.2013, com previsão de execução da obra em 24 meses, sendo certo, contudo, que a efetiva entrega ocorreu em 22.08.2015. Portanto, não houve mora na entrega da unidade, de modo que a restituição dos valores pretendidos pelo autor não se mostra devido.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, se estabeleceu:

"Por unanimidade, deliberaram a apreciar o mérito e fixaras seguintes teses jurídicas da causa piloto que se processa em Primeira Instância.

...

TEMA 06: É ilícito o repasse dos juros de obra ou juros de evolução da obra, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves de unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Tese jurídica proposta pelo Relator e aprovada por unanimidade: "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, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão

...

iii) Aprovar as seguintes teses, mediante adoção dos enunciados abaixo

...

Tema 06 - "É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução da 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. (...) (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 1; Foro de Piracicaba - 5ª. Vara



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Cível; Data do Julgamento: 31/08/2017; Data de Registro: 02/10/2017)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL – Sentença parcial de mérito – Juros de obra. Restituição de tal encargo devida apenas no caso de atraso na entrega do imóvel. Inaplicabilidade no caso em tela – Ação ajuizada antes do prazo de entrega da obra – Sentença reformada – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2171038-90.2016.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/12/2016)

Consigne-se, demais disso que, no caso em tela, não há qualquer irregularidade na cobrança dos juros de obra. O contrato firmado com a instituição financeira é de financiamento à construção, de modo que os recursos vão sendo liberados parcialmente, conforme os estágios atingidos pela obra, de modo que, durante a construção, não há amortização do capital liberado, mas tão somente pagamento de juros. E a construtora assume o encargo de fiadora do adquirente, até a entrega efetiva do imóvel. Isto é o que dispõe as cláusulas do contrato de financiamento celebrado pelo autor junto ao Banco do Brasil (págs. 133/142) - onde a acionada figura como anuente fiadora, certo que, em não havendo pagamento dos juros pelos valores liberados no curso da obra, de responsabilidade do autor, a requerida deverá fazê-lo, efetuando, em seguida, a cobrança do demandante, como se deu aqui. Vale dizer, ainda, que a requerida juntou planilha indicando as datas em que feitas as cobranças a ela, bem como as datas em que repassadas ao autor, daí podendo inferir-se que, de fato, as cobranças realizadas pela instituição financeira se deram até a entrega das chaves, agosto de 2015.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **ROBISON ANTONIO DE SOUZA** contra **PARQUE APOEMA INCORPORAÇÕES SPE. LTDA.**, para rejeitar a pretensão inicial. Sucumbente, responderá o autor pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 10 de agosto de 2018.

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