


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 12 de junho de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão Judicial I, subscrevo.

**SENTENÇA**

Processo nº: **1003861-36.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**  
 Requerente: **Sheila Michely Silva**  
 Requerido: **Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Cláudia Habice Kock**

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Práticas Abusivas** propostos por **Sheila Michely Silva** em face de **Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda.** alegando, em resumo, que firmou com a requerida instrumento particular de compromisso de compra e venda para aquisição de um imóvel na planta.

As chaves foram entregues em 14 de junho de 2017 e, após essa data, a ré continua a cobrar a taxa denominada "juros contratuais de fase de obra", o que foi considerado ilícito pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000.

Requer a concessão de tutela de urgência para suspensão da cobrança e a procedência, condenando-se a requerida à devolução dos valores e ao pagamento dos encargos de sucumbência.

O pedido de tutela de urgência foi deferido (fls. 25/26).

A ré foi devidamente citada (fls. 29) e apresentou resposta alegando, em A instituição financeira debita o valor diretamente da conta do promitente-comprador e, em caso de insuficiência de fundos, repassa referidos valores à construtora. Aduz que a autora deixou de pagar as taxas referentes aos meses de janeiro de 2016 a maio de



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

2017 e, após a cobrança, renegociou o débito para pagamento em parcelas até 20/12/2018. Conforme decidido no IRDR citado pela autora, os juros de obra podem ser cobrados até a entrega do imóvel, sendo lícita a cobrança efetuada. Pediu a revogação da tutela de urgência e a improcedência (fls. 30/48).

Houve réplica (fls. 418/420).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Inicialmente, importante esclarecer que o IRDR mencionado pela autora não discute a licitude da taxa em si, mas sim a responsabilidade pela pagamento da taxa de evolução da obra após o prazo de entrega.

Eis a redação proposta pelo Relator Desembargador Francisco Loureiro: *"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".*

Referida questão foi objeto de recurso especial e ainda não há a solução, eis que não houve o trânsito em julgado.

O E. TJSP, todavia, ante a interposição do recurso especial, determinou a suspensão dos efeitos do acórdão repetitivo até o julgamento final da controvérsia.

Considerados tais fatos, o pedido deve ser julgado improcedente.

A cobrança de juros de obra encontra respaldo no ajuste de vontades e não provoca qualquer espécie de desequilíbrio contratual.

Importante ressaltar que a autora não pleiteia a devolução de todos os valores pagos a esse título, mas somente daqueles que, em tese, foram cobrados após a


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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

entrega das chaves.

Conforme se extrai da contestação, os valores cobrados da requerente referem-se aos meses de janeiro de 2016 a agosto de 2017. Já o documento juntado às fls. 15 comprova que as chaves foram entregues à requerente no dia 14 de junho de 2017.

Assim sendo, as parcelas cobradas a título de taxa de obras após a entrega do imóvel, ou seja, referente aos meses de julho e agosto de 2017 devem ser consideradas indevidas.

O restante do débito, todavia, é devido, pois o que ocorreu no presente caso foi a renegociação da dívida com o parcelamento do débito, estendendo-se o pagamento até o final de 2018, conforme comprovado às fls. 16/18, eis que o "juros contratuais de fase de obra" correspondente ao mês de 20/12/2016, somente foi pago em 09 de junho de 2017.

Confira-se:

Ementa: Compra e Venda de Imóvel - Pretendida restituição de quantias cobradas a título de juros de evolução de obra e de "diferença de financiamento" - Taxa de evolução de obra que foi cobrada até a data da prevista para a entrega das chaves - Inexistência de atraso nas obras - Cobrança que se mostra legítima - Tese firmada por esta Corte, em julgamento de IRDR - Obtenção do financiamento imobiliário cerca de um ano após a assinatura do contrato de compra e venda - Correção monetária do saldo devedor - Admissibilidade - Precedentes desta E. Câmara - Abusividade não verificada - Sentença mantida - Recurso desprovido. (Apelação nº 1043886-60.2017.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. A.C.MATHIAS COLTRO, j. 06.06.2018).

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para declarar a inexigibilidade dos débitos cobrados relativos à "taxa de juros contratuais de fase de obra" após a efetiva entrega da unidade à autora, que seu deu em 14 de junho de 2017 (julho, agosto, setembro, outubro e novembro de 2017). Por consequência, revogo a tutela de urgência concedida, possibilitando a cobrança de eventuais meses em aberto até a entrega das chaves.

Tendo em vista que a autora decaiu de grande parte do pedido, deverá arcar com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 700,00, nos termos do artigo 85, §8º do CPC. A cobrança desse valor está condicionada à prova de


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

que a requerente perdeu a condição legal de necessitada, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.

Publique-se e intime-se.

Araraquara, 6 de agosto de 2018.

**ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**

Juíza de Direito

**DATA**

Em **6 de agosto de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu,

, Escrevente,

escrevi.