



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003589-75.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
Requerente: **Karina Cristina Lombardo**
Requerido: **Jardim Araucaria Spe**

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 a autora 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 próprios e o restante por intermédio de financiamento.

Alegou ainda que foi obrigada a arcar com parcelas da denominada "fase de construção", de sorte que almeja a nulidade da cláusula


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

que estabelece essa obrigação e ao ressarcimento dos danos materiais que experimentou em função disso.

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 – ECT" coligida a fls. 16.

Ela dispõe realmente que a fase de construção do imóvel deveria ocorrer entre novembro de 2013 e outubro de 2015 e que somente depois disso se daria o início da amortização do empréstimo contraído pelo autor perante o agente financeiro.

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 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.

...


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

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.

No caso dos autos, e em face dos elementos amealhados, às fls. 65/71, que a entrega das chaves do imóvel aconteceu em setembro de 2015.

O cotejo entre esses parâmetros denota que o prazo para término da construção estipulado no contrato trazido à colação não foi descumprido porque antes que ele se expirasse a autora já teve acesso ao imóvel.

Bem por isso, não se vislumbra ilicitude da ré ou demora na entrega do imóvel na esteira do ajuste estabelecido e em consequência os pagamentos especificados não rendem ensejo ao recebimento por parte da autora de indenização.

Em consequência, considero inexistente lastro consistente para a ideia de que a cobrança da taxa de evolução da obra careceria de amparo.

Como se não bastasse, e ainda que assim não fosse, não detecto prejuízos da autora com os pagamentos em pauta.

Os juros derivados do financiamento estão fixados em patamar único, de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.

Bem por isso, não vislumbro dano a autora com as cobranças feitas, guardando elas similitude com as concernentes à fase de retorno.

Eventual comprovação dessa ordem não foi feita nos autos e poderia depender, se o caso, de prova pericial contábil, mas isso não se revela possível no âmbito do Juizado Especial Cível.

A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida, não tendo a autora demonstrado satisfatoriamente o cometimento de irregularidade por parte da ré, de modo que os fatos constitutivos de seu direito não restaram evidenciados.

A rejeição da pretensão deduzida é portanto de rigor.

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.



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

P.R.I.

São Carlos, 23 de junho de 2016.

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