

**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: 1003857-96.2018.8.26.0037
Autor: Danilo Andrade Fernandes
Ré: Parque Apoema Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Danilo Andrade Fernandes ajuizou a presente ação em face de Parque Apoema Incorporações SPE Ltda.

Alega o autor, em síntese, que, após a entrega das chaves do imóvel em 02 de setembro de 2015, objeto de contrato celebrado entre as partes, a ré continuou a exigir o pagamento de juros contratuais de fase de obra, o que se mostra ilegal. Pede, assim, o ressarcimento dos valores desembolsados, à guisa de juros contratuais de fase de obra.

A ré foi citada e ofereceu contestação em que suscita as preliminares de (i) defeito na representação processual do autor e (ii) conexão. Quanto ao mérito, em linhas gerais, sustenta não haver ilegalidade na cobrança impugnada no libelo, a qual retira seu fundamento de validade da avença celebrada entre as partes, escoimada de vícios. Pede o acolhimento da matéria preliminar arguida ou, se caso rejeitada, a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório.

Decido.

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

A procuração de fls. 05 não precisava especificar a natureza da ação a ser proposta em face da ré.


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

Nem se verifica efetivamente conexão, já afastada, ademais, por meio da decisão de fls. 24.

Rejeitadas as preliminares arguidas, examina-se o mérito.

A problemática dos autos já foi descortinada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.260000, de Relatoria do Eminentíssimo Des. Francisco Eduardo 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. 15/17, foram realizadas cobranças/pagamentos de juros contratuais de fase de obras, antes e depois da entrega das chaves (fls. 14).

As cobranças em discussão, depois da entrega das chaves do imóvel (02/09/2015 – fls. 14), 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).

A procedência da ação é de rigor.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido para condenar a ré no ressarcimento simples dos valores desembolsados pelo autor, depois da entrega das chaves do imóvel, à guisa de 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. Condeno-a ainda no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, por equidade, em R\$1.000,00.

P.R.I.

Araraquara, 18 de setembro de 2018.