

**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: **1003840-93.2016.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Pagamento Indevido**  
Requerente: **Daiane da Silva dos Santos**  
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

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 por responsabilidade da ré foi obrigada a arcar com parcelas da denominada "fase de construção" em número superior ao ajustado pois foi cobrada mesmo após a entrega do imóvel, de sorte que almeja ao ressarcimento dos danos materiais que experimentou em função disso.



**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

As preliminares suscitadas pela ré em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

É relevante de início destacar que a autora em momento algum discute a legitimidade da taxa de evolução da obra e tampouco postula a devolução do montante que despendeu a esse título.

A relação jurídica atinente a tal taxa não foi questionada.

Na verdade, a leitura da petição inicial deixa claro que o ponto de partida para a propositura da demanda reside na cobrança de tal taxa após a data da entrega do imóvel, agosto de 2015.

A indenização pleiteada nesse diapasão promana do fato da autora ter suportado o pagamento da taxa inerente ao período de setembro de 2015 a janeiro 2016, eis que nesse período já havia recebido o imóvel.

Assentada essa premissa, 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*



**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

*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.*

...

*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 não pode ter como ponto de partida a data da entrega do imóvel.

No caso dos autos, a previsão para entrega das chaves era de outubro de 2015, enquanto o imóvel foi entregue antes, agosto 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 (outubro de 2015, fl. 15) a autora já teve acesso ao imóvel (agosto de 2015).

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 a fl. 03 não rendem ensejo ao recebimento por parte da autora de indenização.

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.

P.R.I.

São Carlos, 16 de maio de 2016.

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