

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008337-53.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO DO CONSUMIDOR**
 Requerente: **Jonas Felipe Gomes Batista**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS****Vistos.**

Jonas Felipe Gomes Batista ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido de restituição de indébito contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com a ré em 05 de abril de 2014, tendo por objeto unidade autônoma de apartamento no condomínio Spazio Mon Royal por meio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal e pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Aduziu, entretanto, que a ré cobrou valores indevidos, tais como a taxa de corretagem, diferença do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), assessoria cartorária e diferença de financiamento, os quais, somados, alcançam a cifra de R\$ 9.809,21. Discorreu sobre a abusividade e ilegalidade de cada cobrança e pugnou pela condenação da ré à restituição, em dobro, da referida quantia, nos termos do Código de Defesa do Consumidor. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou. Como preliminares, alegou a ausência de documentos suficientes a demonstrar a cobrança dos valores apontados pelo autor sobre o ITBI. Afirmou ser parte ilegítima no tocante ao pedido de restituição da comissão de corretagem, porque não foi destinatária deste valor. No mérito, sustentou, em resumo, a legalidade da cobrança da comissão de corretagem e da taxa de assessoria imobiliária. Sobre o ITBI supostamente cobrado a maior, disse ser equívoco do autor, pois sequer há prova documental dessa cobrança, a não ser do valor expressamente previsto no contrato e repassado ao fisco municipal. A cobrança dos juros de obra e da diferença de financiamento, da mesma forma, não se reveste de ilegalidade. Ao final, requereu a improcedência do pedido. Juntou documentos.

1008337-53.2016.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Foi determinada a suspensão do processo em razão da afetação do julgamento, pelo rito dos recursos repetitivos, do REsp 1.601.149 e, após informada a conclusão do julgamento, as partes foram instadas a informar as provas que pretendiam produzir.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O processo comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

A preliminar de inépcia da petição inicial por falta de documento indispensável à propositura da ação confunde-se com o mérito da demanda, porque em caso de falta de demonstração do quanto alegado o caso é de improcedência do pedido e não de extinção da ação sem apreciação da questão de fundo. Ademais, foi possível que a ré exercesse seu direito de defesa, de modo que seria descabida a extinção do processo por este fundamento.

Como o pedido de restituição da comissão de corretagem é improcedente, descabe analisar a preliminar de ilegitimidade passiva arguida em relação a este pleito. Aplica-se ao caso o artigo 488, do Código de Processo Civil: *Art. 488. Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485.*

No mérito, o pedido procede em parte.

No tocante à comissão de corretagem, aplica-se o quanto decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.601.149/RS: *RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título. 3. Recurso especial provido. (REsp 1601149/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. p/ acórdão Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Segunda Seção, julgado em 13/06/2018, DJe 15/08/2018).*

No caso em apreço, o contrato informou o consumidor, de forma expressa, sobre o valor devido a título de comissão de corretagem (item 3.3 fl. 15). Ainda, o contrato de corretagem foi celebrado diretamente entre o autor e o corretor (fls. 53/56), sendo ele previamente informado que este ajuste não compunha o contrato principal de compromisso de venda e compra firmado com a ré (questão 25 - fl. 25). Esta circunstância, a exemplo do quanto decidido no recurso repetitivo conduziria da mesma forma á rejeição do pedido atinente à comissão.

No tocante à diferença do ITBI, embora o autor afirme ter efetuado o pagamento de uma diferença de R\$ 1.629,98, a ré demonstrou que os pagamentos realizados a este título foram exatamente aqueles devidos ao fisco municipal (fls. 155/156), tendo o autor solicitado parcelamento da quantia repassada pela construtora ao ente público. Esta informação foi objeto de impugnação expressa na contestação e o autor não a desmentiu, motivo pelo qual não há que se falar em repetição porque não demonstrada a cobrança de valor indevido.

Quanto ao pagamento de serviço por assessoria, o colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que há abusividade na cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel (vide REsp n. 1.599.511/SP).

Este valor, por isso, deve ser restituído ao autor, sendo certa sua cobrança (fls. 87/88). A restituição dar-se-á de forma simples porque à época da celebração do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato ainda inexistia decisão com caráter vinculante tal como aquela proferida no recurso repetitivo.

Os juros de obra ou juros de evolução de obra são devidos em contratos de financiamento para construção habitacional e podem ser exigidos do compromissário comprador durante a execução da construção. Somente não se tem admitido a transferência dessa obrigação ao comprador em caso de atraso na entrega da obra, ou seja, durante o período de atraso é da construtora a responsabilidade pelo pagamento de tais juros. Da mesma forma, não se admite a cobrança destes valores após a entrega do imóvel ao promitente comprador.

Esses juros, na verdade, representam os juros devidos ao agente financeiro até a conclusão da obra. Como ocorre somente o pagamento dos juros, o saldo devedor permanece inalterado, mas com a geração de mais novos juros. Por isso, somente devem ser suportados pela construtora nos casos de atraso de obra ou após sua devida entrega ao comprador.

Confira-se a tese jurídica aprovada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 06: *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.*

As chaves foram entregues ao autor em 22/05/2015 (fl. 152). A ré afirmou na contestação ter efetuado duas cobranças após esta data (fl. 121) em datas posteriores à efetiva entrega. Logo, referido valor deve ser restituído ao autor. No tocante ao *quantum*, o autor não questionou o valor que a própria ré disse ter dele cobrado (R\$ 1.046,31). Por isso, a restituição ficará restrita a este montante, até porque inexistente prova documental a respeito de cobrança superior.

No tocante ao pagamento a maior de R\$ 1.639,82, de diferença de financiamento, que não foram amortizados, trata-se de mera atualização do saldo devedor, pelo índice INCC, considerada a data da assinatura do contrato, em 05 de abril de 2014, e a obtenção, pelo autor, do financiamento junto à instituição financeira, em 30 de junho daquele ano. Acresça-se que o autor anuiu expressamente a isto, logo, não pode alegar ignorância.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Anote-se, por ser oportuno, que não há abusividade na cobrança denominada "diferença de financiamento", em especial na correção de valores devidos em razão do lapso temporal observado entre a assinatura do contrato de promessa de venda e compra e a liberação de parte do pagamento obtida por meio de mútuo celebrado perante instituição financeira.

Tal previsão contratual não caracteriza desvantagem exagerada em prejuízo do consumidor, pois é perfeitamente admissível a cobrança de correção monetária a fim de evitar a perda do valor convencionado pela passagem do tempo. Como se sabe, a atualização monetária não implica qualquer acréscimo ao crédito, mas constitui tão somente um mecanismo aceito que impede a desvalorização do montante pelo decurso do tempo.

Nesse sentido, em caso análogo, já se decidiu: *COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. CORREÇÃO DO SALDO DO FINANCIAMENTO PELO INCC/FGV. Abusividade não configurada na cobrança de diferença de financiamento, decorrente da aplicação do INCC sobre a parcela do preço financiada. Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo. - Recurso não provido* (Apelação 1021954- 94.2014.8.26.0196, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Ênio Zuliani, j. 01.09.2015).

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar a ré a restituir ao autor os valores pago a título de assessoria, de R\$ 700,00 (setecentos reais), e juros de obra após a entrega das chaves, de R\$ 1.046,31 (um mil e quarenta e seis reais e trinta e um centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, desde a citação, e julgo improcedentes os demais pedidos, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca e do alcance do acolhimento da pretensão, as custas serão distribuídas na razão de 80% para o autor e 20% para a ré. Condene o autor a pagar honorários advocatícios na ordem de 15% da diferença do pedido julgada improcedente, e condene a ré a pagar honorários de 15% sobre o valor da condenação, nos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observando-se que a responsabilidade do autor fica condicionada ao disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade processual que lhe foi concedida.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de dezembro de 2018.

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