

**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: **1002385-25.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento Indevido**
 Requerente: **Poliane Maria Marques Tonon**
 Requerido: **Mrv Mrl XVI Incorporações Ltda**

Justiça Gratuita

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

Poliane Maria Marques Tonon ajuizou ação pelo procedimento comum contra **MRV MRL XVI Incorporações Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado com a ré contrato de promessa de venda e compra para entrega de apartamento em data futura, convencionando-se o pagamento da denominada taxa de obra até a entrega do imóvel. Em abril de 2015 a autora se mudou para o apartamento, mas mesmo assim a ré insistiu em persistir na cobrança da mencionada taxa, situação que perdurou até o mês de novembro de 2015. Então, uma vez que o imóvel já havia sido entregue, a cobrança é indevida, motivo pelo qual ajuizou a presente demanda, a fim de que a ré seja condenada a restituir os valores cobrados de forma indevida no período correspondente entre maio a novembro de 2015. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Requereu inicialmente a retificação do polo passivo. Em preliminar, arguiu a ilegitimidade passiva, na medida em que as cobranças mencionadas pela autora eram efetuadas pela Caixa Econômica Federal. Disse que houve expressa informação no contrato a respeito do pagamento dos juros de obra para a instituição financeira, valores que não são repassados para a construtora. Aduziu inexistir prova de que a cobrança tenha sido efetuada ou que a autora tenha efetivamente promovido o pagamento em benefício da ré, reafirmando que a responsável pela exigência era a Caixa Econômica Federal. Disse que a cobrança dos juros de obra é legal, sendo descabido o reembolso. A inversão do ônus da prova também não pode ser deferida. Pugnou pela



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

improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

Determinou-se a produção de prova documental, oficiando-se à Caixa Econômica Federal; após a resposta, as partes foram intimadas e apenas a ré apresentou manifestação.

É o 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 ilegitimidade passiva não prospera, porque a demanda versa sobre a cobrança em tese indevida dos denominados juros de obra em período posterior à efetiva entrega das chaves por parte da construtora. Logo, a despeito da cobrança deste encargo estar prevista no contrato de financiamento celebrado pelo consumidor junto ao agente financeiro (no caso, a Caixa Econômica Federal), a causa de pedir está baseada na possível contribuição da ré para que esta cobrança tenha persistido mesmo após a entrega do imóvel.

No julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 instaurado no egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, o qual tratou sobre o tema da legalidade dos juros por evolução de obra, houve o enfrentamento com maestria da questão levantada aqui em preliminar: *Por ocasião do julgamento da admissibilidade do presente IRDR, o tema da ilicitude dos denominados “juros de obra” despertou polêmica e voto dissidente do Eminentíssimo Desembargador Grava Brasil. Entendeu S. Exa., em judiciosas razões, que a cobrança de tal verba está vinculada a contratos do Programa Minha Casa Minha Vida, com interesse direto da Caixa Econômica Federal. A competência para exame da matéria, por consequência, seria da Justiça Federal. Repete-se o que já foi dito no tema no. 02 acima. O interesse da CEF no repasse dos “juros de obra” é meramente reflexo, ou indireto, sem força suficiente para deslocar a competência do julgamento do presente incidente. Isso porque a discussão sobre a licitude ou ilicitude do repasse dos juros de*

**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**

*obra se trava exclusivamente entre os empreendedores imobiliários e os adquirentes de unidades autônomas, sem qualquer repercussão econômica sobre o agente financeiro. Em outras palavras, não se discute a licitude de cláusula inserta no contrato de financiamento, que permite a cobrança de referido encargo. O que se discute é tão somente a licitude do repasse de tal encargo do empreendedor imobiliário para o adquirente de unidade futura. Disso decorre que eventual ilicitude do repasse do encargo se resolverá em perdas e danos entre o adquirente e o empreendedor imobiliário. Não há condenação do agente financeiro e nem invalidade da cláusula inserta no contrato de mútuo. Essa a razão, aliás, pela qual centenas ou milhares de casos nos quais se discute a licitude de referido repasse foram e são julgados pela Justiça Comum, sem deslocamento para a Justiça Federal. Não faria sentido que os casos concretos e singulares fossem julgados pela Justiça Comum, mas o IRDR que visa uniformizar e dar segurança jurídica aos contendores fosse julgado pela Justiça Federal. (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000; Rel. Des. **Francisco Loureiro**; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 1; Foro de Piracicaba - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2017).*

No mérito, a autora afirmou que o imóvel objeto do contrato foi devidamente entregue no mês de abril de 2015 e que mesmo após este fato, nos meses seguintes, de maio a novembro de 2015, houve incidência da cobrança dos juros mencionados, o que é indevido, eis que este encargo deveria incidir apenas no período de construção, motivo pelo qual seria da ré a responsabilidade em lhe restituir as quantias pagas neste período.

É incontroversa a entrega do imóvel no mês de abril de 2015, o que não foi objeto de impugnação específica pela ré. Ademais, o documento de fl. 66, emitido pela empreendedora, demonstra que a obra foi concluída no mês de março de 2015, o que corrobora a afirmação inicial. Ainda, este mesmo documento é suficiente para demonstrar que a certidão ou baixa do habite-se ocorreu no mês de novembro de 2015, sendo certo então que os juros de obra incidiram durante o período reclamado de forma indevida, uma vez que a construção do imóvel (pressuposto de fato para a incidência da obrigação contratual) já estava concluída.


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

É evidente que o atraso para registro do habite-se perante o agente financeiro permite que os juros continuem a ser cobrados, o que de fato ocorreu no caso da autora. Esta circunstância não foi esclarecida pela ré, a quem incumbia o ônus, notadamente porque após o mês de novembro de 2015 (data em que o documento da ré menciona o registro do habite-se) a cobrança da instituição financeira cessou junto a autora.

Em casos análogos, assim se decidiu: *Apelação – Compra e venda de imóvel – "Juros de obra" pagos após a conclusão do empreendimento em decorrência de falha da vendedora, que deixou de encaminhar à instituição financeira os documentos necessários à suspensão da cobrança – Devolução em dobro afastada por ausência de demonstração de má-fé – Sentença parcialmente modificada – Recurso a que se dá parcial provimento.* (TJSP; Apelação 1019028-95.2014.8.26.0114; Rel. Des. **Luis Mario Galbetti**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2018).

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Taxa de evolução da obra – Incidência após entrega das chaves – Impossibilidade – Dever de restituição – Preliminares bem afastadas – Sentença mantida – Apelo improvido. (TJSP; Apelação 1021652-42.2015.8.26.0451; Rel. Des. **José Carlos Ferreira Alves**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2018).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido para condenar a ré a restituir à autora os valores pagos a título de juros de obra no período correspondente aos meses de maio a novembro de 2015, 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% (um por cento) ao mês, desde a citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de



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

Processo Civil.

Retifique-se o polo passivo da ação conforme requerido pela ré na contestação (fl. 48).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de novembro de 2018.

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