



**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 nº: **0006296-38.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Nulidade / Inexigibilidade do Título**  
 Requerente: **Daniel Felipe Spacca e outro**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado com a ré um contrato particular de promessa de compra e venda relativo a imóvel que especificaram, o qual lhes foi entregue em janeiro de 2011.

Alegaram ainda que mesmo depois disso a ré continuou realizando a cobrança de importâncias a título de “taxa de evolução da obra” de forma indevida, tendo-a quitado durante algum tempo.

Salientaram que quando deixaram de fazê-lo a ré promoveu sua inscrição perante órgãos de proteção ao crédito.

Almejam à declaração de inexistência dessa dívida e à restituição em dobro dos valores pagos.

O exame do contrato de fls. 18/29 evidencia que parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelos autores através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 30/61, constando do mesmo que a liberação dos recursos pertinentes ocorreria mensalmente, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra (cláusula terceira, b – fl. 35).

Por outro lado, ficou avençado nesse instrumento que aos autores incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais.



**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**

O pagamento da primeira, correspondente ao prêmio de seguro MIP, ocorreria na contratação.

O pagamento das taxas na fase da construção equivaleria a juros e atualização monetária incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês, além de prêmio de seguro MIP e taxa de administração.

Por fim, o pagamento mensal após o término da fase de construção atinaria à prestação de amortização e juros, acrescendo-se a isso o prêmio de seguro MIP e DFI e a taxa de administração.

É o que se vê na cláusula sétima, incs. I, II e V do contrato (fl. 38), correspondendo a última fase aludida à denominada “fase de retorno” (cláusula décima terceira do contrato – fl. 43).

Assentadas essas premissas, nota-se que a alegação de que o imóvel prometido aos autores foi entregue a eles em janeiro de 2011 não foi refutada.

É incontroverso, ademais, que mesmo após esse fato os autores continuaram fazendo o pagamento da taxa de evolução da obra.

Muito embora num primeiro momento isso possa transparecer indevido, reputo que o exame detido da questão posta não firma base sólida que respalde tal conclusão.

Com efeito, a simples entrega do imóvel não configura por si só a finalização da fase de construção e o imediato início da fase de retorno.

O próprio contrato estipula uma série de exigências para a entrega da última parcela para construção do empreendimento (cláusula quinta, parágrafo primeiro – fl. 36/37), destacando-se dentre elas a apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção, “Habite-se”, a apresentação de CND do INSS e a adimplência de todos os contratos assinados com os mutuários/devedores pessoas físicas.

Não restou comprovado que tudo isso tivesse efetivamente ocorrido na hipótese vertente, cumprindo ressaltar que o prazo de entrega da obra não poderia ultrapassar o previsto nos atos normativos da Caixa Econômica Federal e se tal acontecesse os recursos remanescentes permaneceriam indisponíveis e aí sim se daria início ao vencimento das prestações de retorno (cláusula quarta – fl. 36).

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 dos autores com os pagamentos em pauta.

Os juros derivados do financiamento estão fixados em patamar único (fl. 31, C7), de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.



**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**

Bem por isso, não vislumbro dano aos autores 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 os autores demonstrado satisfatoriamente o cometimento de irregularidade por parte da ré, de modo que os fatos constitutivos de seu direito não restaram evidenciados.

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, 07 de outubro de 2013.

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