



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014544-27.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Lucas dos Santos Dias e outro**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

Vistos.

LUCAS DOS SANTOS DIAS e VANESSA APARECIDA TASSINARI ajuizaram ação contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.**, alegando, em suma, que em 5 de maio de 2010 adquiriram unidade autônoma no empreendimento Spazio Montemezzi, apurando que a obra foi efetuada com pé-direito inferior a 2,40 m, que seria a metragem padrão, e que desconhecem seus reajustes nas prestações respeitaram o índice contratual, existindo, outrossim, convicção quanto à ilegalidade da cobrança de juros antes da entrega das chaves. Pediram a revisão dos índices utilizados, a devolução dos juros pagos e o pagamento em dobro dos valores pagos a título de juros. Pediram o reembolso de valores pagos ao agente financeiro, Caixa Econômica Federal, a título de parcelas de obra, as quais são indevidas, e também de valores pagos a título de montagem de processo para financiamento para a instituição financeira.

A ré foi citada e contestou os pedidos. Argüiu ilegitimidade passiva em relação a parte deles. Impugnou o pedido de devolução da taxa de evolução da obra. Afirmou a legalidade da aplicação do Índice Nacional da Construção Civil sobre o saldo devedor contratual e negou estar computando juros nas prestações.

Manifestaram-se os autores, insistindo no acolhimento dos pedidos formulados na lide.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Novos documentos foram juntados.

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Os autores discorreram longamente a respeito de certa característica do empreendimento, com pé-direito inferior a 2,40 m, mas não formularam qualquer pedido a respeito, ou para colocar a obra em consonância com o contrato, se é que está de desacordo (fls. 14). Não pretendem a rescisão do contrato. Além disso, *a requerente passou a abrir mão da execução específica do contrato* (fls. 15).

Observa-se que o capítulo 4 "Reajustes", estabelece a incidência de correção monetária sobre parcelas do preço, pela variação do INCC. Portanto, foi expressamente pactuado entre as partes que o saldo devedor sofreria atualização monetária.

Não se vislumbra qualquer irregularidade na cobrança da correção monetária.

A incidência de correção monetária como forma de atualização do saldo devedor não é abusiva, visto que não implica em acréscimo ou pena, mas reposição do poder de compra da moeda, visando a manutenção do equilíbrio contratual.

Não se vislumbra qualquer ilegalidade na cláusula de reajustes, que se refere apenas à cobrança de correção monetária pelo INCC durante a fase de construção da obra. E não se demonstrou qualquer erro de cobrança, ônus processual do autor.

Nesse sentido já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c/c pedido de indenização - Revelia da ré que gera presunção de veracidade sobre os fatos alegados na inicial, não sobre o direito - Controvérsia eminentemente jurídica no caso em tela, relativa à abusividade ou não de cláusula contratual que prevê cobrança de saldo residual, correspondente à correção monetária incidente sobre a parcela maior do preço – Abusividade não configurada - É perfeitamente admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo - Ação improcedente - Recurso provido.(Apelação Cível nº 0034638-69.2011.8.26.0068, Relator: FRANCISCO LOUREIRO, j. 27.09.12).

“AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel.

Alegação de abusividade e nulidade de cláusulas. Sentença de improcedência. Confirmação. Ausência de cerceamento de defesa. Hipótese que, apesar de envolver conceitos econômicos, constitui-se em questão eminentemente jurídica, prescindindo de perícia. Correção monetária paga à CEF que decorre das


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

parcelas do próprio financiamento, não atualizando o saldo devedor restante, a demandar a incidência do INCC para atualização do resíduo durante a construção, conforme assim contratado. Repetição de indébito e nulidade afastadas. Recurso não provido". (Apelação Cível nº 0021005-89.2011.8.26.0003, Rel. Walter Barone, j.18.09.13.).

Compromisso de venda e compra - Ação anulatória de cláusula contratual - Ausência de cerceamento de defesa - Alegada abusividade na cobrança do saldo residual - Inocorrência - É admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui mera reposição do poder aquisitivo da moeda - Incidência do INCC para correção do saldo devedor, durante a construção do empreendimento - Hipótese em que as cláusulas enfocadas são claras, não havendo que se falar em abusividade, pois apenas visam à manutenção do equilíbrio contratual - Recursos não providos. (TJSP - Apelação nº 0026121-86.2012.8.26.0344, Relator: Moreira Veigas, j. 16/07/2014).

A captação de recursos financeiros pela empreendedora não justifica transferir juros compensatórios para o consumidor, antes da entrega do bem, pois a operação financeira afetou a definição do valor do bem, de modo que fazer incidir tais juros, em outra etapa, acarreta duplicidade e abuso, uma enorme desvantagem contratual, pois o consumidor estaria pagando juros antes de ter a coisa para si.

Não pode a construtora pretender remunerar o capital por ela adiantado para o custeio da obra por meio de uma cobrança retroativa de juros, estipulada de forma obscura. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em mais de uma oportunidade, afirmou que "revela-se abusiva cláusula contratual que imponha ao compromissário comprador juros remuneratórios antes da entrega da obra, não se tratando, a promitente vendedora, de instituição financeira" (AC 250.810-4/0-00, Rel. Des. Elliot Akel; AC 97.175.4/7, Rei. Ruiter Oliva; AC 120.446-4/5, Rel. Jacobina Rabello).

É prática abusiva, pois constitui vantagem indevida e excessiva (Código de Defesa do Consumidor, artigos 39, inciso V, e 51, inciso IV).

Fere o equilíbrio da relação jurídica, em detrimento do consumidor.

Efetivamente, descabe a exigência de juros antes da entrega das chaves.

Na jurisprudência já se decidiu:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ".

ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO.

1. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.

2. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 670.117/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/09/2010, DJe 23/09/2010).

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Incorporação imobiliária – Juros no pé – Ilegalidade da cobrança de juros, sobre o saldo a pagar, calculados desde a assinatura do contrato – Efeito retroativo que sacrifica a posição do comprador – Prática condenada pela Portaria n. 3, de 15.3.2001, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça e de precedente do STJ (Resp. 670.117 PB, DJ de 23.9.2010) Embargos acolhidos (TJSP, EMBARGOS INFRINGENTES 9183699-36.2003.8.26.0000/50001, Rel. Des. Ênio Zuliani).

A devolução se faria pelo valor corrigido e acrescido de juros moratórios, sem dobrar, pois incorrente motivo. Com efeito, a interpretação de cláusula e da legislação conduz a tal conclusão, mas não é consequência direta impor devolução em dobro. Mas os autores não demonstraram a existência de cláusula contratual prevendo sua incidência, muito menos ter ocorrido tal cobrança, cuidando-se de mera alegação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

Já os chamados *juros contratuais de fase de obra* estão sendo cobrados pela Caixa Econômica Federal (fls. 416 e 426) e repassados para a Construtora. Decorrem de contrato entre o autor e a instituição financeira. Se o autor entender que a cobrança é indevida, deve demandar contra a Caixa Econômica.

Confira-se expressamente a informação prestada a fls.426:

... Informamos que o cliente adquiriu imóvel na modalidade IMÓVEL NA PLANTA que assim se denomina justamente pela aquisição de imóvel a ser construído e os encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês durante a fase de construção estão previstos contratualmente e são da natureza da modalidade de aquisição.

A dúvida posta pelo autor a fls. 429 deve ser dirimida perante a instituição financeira, responsável pela cobrança.

Portanto, improcede o pedido de devolução dos VALORES COBRADOS PELA CEF (fls. 17).

Houve contrato de prestação de serviços entre o autor e a pessoa jurídica ACL Serviços de Cadastros (fls. 38/41), pelo preço de R\$ 500,00, em duas parcelas, metade no ato. Nada obstante a diferença de datas nos instrumentos escritos, tudo leva a crer que esse contrato foi elaborado (não necessariamente instrumentalizado) na mesma data, porque a proposta de compra formulado pelo autor incluiu desde logo uma parcela de R\$ 250,00 sob a rubrica "Despachante" (v. Fls. 37), certamente não por mera coincidência a metade do valor da prestação de serviços.

A circunstância da cobrança de parte do custo desde logo afasta a credibilidade de qualquer alegação de que houve prestação terceirizada e independente do serviço, gerando a responsabilidade solidária da ré. Com efeito, influenciou o autor na contratação do serviço e exerceu a própria cobrança. Anota-se, como paradigma, precedente do TJSP, APEL.Nº: 1042067-03.2013.8.26.0100, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 24.09.2014): *Ademais, o comprador, em contextos como este, não raro, é levado a pagar por serviços de assessoria técnica-imobiliária de empresas contratadas pelo empreendedor, como condição para conclusão do negócio e sem a qual este não se perfaz, não deixando escolha para o consumidor.*

A devolução se faz com correção monetária, mas de forma simples, não em dobro, pois indemonstrada malícia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, **acolho em mínima parte o pedido**, apenas para condenar **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** A pagar para **LUCAS DOS SANTOS DIAS** e **VANESSA APARECIDA TASSINARI**, em devolução, a importância correspondente à prestação de serviços de assessoria, R\$ 500,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito os demais pedidos.

Vencidos na quase totalidade dos pedidos, responderão os autores pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas nos autos, e pelos honorários advocatícios do patrono da contestante, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. 1.060/A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

São Carlos, 02 de outubro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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