



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009068-83.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Thais Gullo Lastoria**  
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**THAIS GULLO LASTORIA** propôs ação de obrigação de fazer c.c. repetição de indébito e indenização por danos morais em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Alegou a requerente, em resumo, que em setembro de 2010 celebrou com a requerida "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda", referente ao apartamento 504, bloco 4, no valor total de R\$ 111.000,00, em que a quantia R\$ 108.000,00 seria financiada. Ocorre que posteriormente apenas houve êxito no financiamento de R\$ 97.583,37, sustentando a requerente que houve acordo verbal com a representante da ré no sentido de que o restante do valor não financiado (R\$ 10.416,63) seria pago na entrega das chaves. Assevera, ainda, que inexplicavelmente recebeu boleto de R\$ 9.352,95. Continua narrando que o "habite-se" somente foi expedido em abril/2014 e a efetiva entrega das chaves em setembro/2014, portanto, com atraso em relação ao prazo previsto no contrato. Houve cobrança de juros no período de atraso (juros de obra), de débitos de condomínio anteriores, bem como aditivo contratual indevido.

Com efeito, pede a requerente: **a)** anulação dos negócios decorrentes do principal, devido à coação; **b)** a repetição de indébito dos valores indevidamente cobrados, mediante dolo, a serem apurados em fase de liquidação; **c)** indenização por danos morais; **d)** a obrigação de fazer consistente na "impossibilidade de cobrança sem especificação e clareza", declarando como devido o valor de R\$ 10.416,63, inicialmente pactuado.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 14/142.

A requerida foi citada (fl. 160), apresentando resposta na forma de contestação (fls. 166/248). Preliminarmente, alegou a incompetência territorial, tendo em vista que houve a estipulação contratual de foro de eleição. Também alegou a inépcia da inicial, bem como a ausência de documentos indispensáveis, como os comprovantes de pagamento de débitos de condomínio. Continua asseverando que a taxa de evolução da obra é cobrada pela Caixa Econômica Federal, pelo que sustenta sua ilegitimidade passiva ou o chamamento ao processo da referida instituição financeira. No mérito, alegou que os valores cobrados são devidos, incidindo



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sobre eles a atualização pelo índice INCC. Alegou, ainda, que houve renegociação da dívida, não havendo qualquer vício contratual, nem ilicitude ou abusividade. A data prevista para entrega das chaves é uma estimativa; os juros de obra são devidos; que as taxas de condomínio são devidas após o "habite-se" ou a entrega das chaves (o que ocorrer primeiro); que não houve dano moral; que não houve atraso na entrega do imóvel; que não há conduta ilícita capaz de dar supedâneo à obrigação de fazer; que descabe qualquer restituição de valores.

Réplica às fls. 252/263.

À fl. 264 a tutela antecipada foi indeferida.

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendem produzir, a requerida pediu o julgamento antecipado (fl. 268).

A autora comunicou a interposição de agravo de instrumento acerca do indeferimento da tutela antecipada (fls. 269/278).

A autora reiterou o pedido de antecipação de tutela (fls. 282/284).

Por fim, a autora requereu os benefícios da gratuidade, tendo em vista que foi demitida de seu emprego (fls. 287/289).

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Primeiramente, tendo em vista os documentos de fls. 287/289, defiro doravante as benesses da gratuidade à autora. **Anote-se.**

Sendo desnecessárias outras provas, passo ao julgamento, conforme autoriza o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Conforme dispõe o artigo 101, inciso I da Lei 8.078/90, a ação pode ser proposta no domicílio da autora, quando a propositura da ação no foro de eleição prejudicar a defesa do consumidor, como no presente caso.

Rejeito também o chamamento ao processo, eis que não se enquadra em nenhuma das hipóteses do artigo 130, do NCPC (não é caso de fiança ou responsabilidade solidária).

Demais disso, a inicial narrou os fatos de forma que possibilitou o exercício do contraditório e da ampla defesa, sendo suficiente para o deslinde, razão pela qual afasto a preliminar de inépcia da inicial.

As demais preliminares se confundem com o mérito e com ele serão analisadas.

Pois bem, trata-se da aquisição de imóvel, sobre o que pesam várias alegações de cobranças indevidas realizadas pela requerida.

Nesse contexto, de acordo com a cláusula do contrato celebrado entre as partes, o prazo de entrega não foi observado pela ré.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Em que pese os notórios atrasos da construção civil, as construtoras e empreiteiras têm conhecimento e qualificação suficientes para projetar a data da entrega do empreendimento. Importante ressaltar que tais circunstâncias são determinantes para que se estabeleça o preço do imóvel apresentado ao consumidor, de maneira que o cronograma previsto deve ser cumprido.

Entretanto, a cláusula quinta (fl. 26), que prevê tolerância para a entrega da obra, se mostra pertinente, haja vista que pode ocorrer caso fortuito ou força maior, sendo assim válida a cláusula devidamente pactuada.

Já o tópico 5, de fl. 22, que prevê a tolerância de 18 meses após o efetivo financiamento de valores, se mostra abusivo, haja vista que o prazo não deve se iniciar da aprovação do financiamento, mas sim da celebração do negócio, razão pela qual, nos termos do artigo 51, inciso IV da Lei 8078/90, tal tópico impõe ao consumidor desvantagem exagerada.

Em suma, o prazo previsto para a entrega do empreendimento era outubro/2011, acrescido de 180 dias de tolerância, resultando no prazo máximo de abril/2012.

Houve atraso, dessa forma, pois a entrega das chaves somente se deu em setembro/2014, segundo a autora.

Como as requeridas deram causa ao atraso, é devida a restituição simples dos "juros de obra" cobrados, referentes ao período atrasado, a teor do artigo 42, parágrafo único, da Lei nº 8078 de 1990. A restituição se dá sem a dobra, eis que não demonstrada a má-fé.

Ainda que se alegue que se trata de taxa de evolução de obra exigida pela instituição financeira durante a construção do prédio, de responsabilidade do comprador, o fato é que a requerida não demonstrou satisfatoriamente a origem dos débitos e nem comprovou que tenha efetuado o pagamento de valor equivalente à instituição responsável pelo financiamento da unidade condominial do autor.

No mais, sobre as taxas condominiais cobradas mesmo sem estar residindo no imóvel, devida a repetição do indébito. Neste sentido tem se decidido:

*APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMÍNIO IMÓVEL NOVO TAXAS CONDOMINIAIS RESPONSABILIZAÇÃO DOS ADQUIRENTES ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES IMPOSSIBILIDADE. 1. São de responsabilidade da construtora/incorporadora todas as despesas relativas aos imóveis, incluindo as taxas condominiais, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que somente ocorre com o recebimento das chaves e não com a expedição do "Habite-se". 2. Não há que se falar em quitação dos débitos condominiais por parte dos adquirentes, posterior ajuizamento de ação regressiva por parte destes, contra a construtora, pois tal situação implicaria um ônus excessivo e desnecessário aos adquirentes do imóvel, o que violaria as*



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

*disposições do Código de Defesa do Consumidor. 3. Negou-se provimento ao apelo do réu.(TJ-DF - APC: 20140111281276 , Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 01/07/2015, 4ª Turma Cível,Data de Publicação: Publicado no DJE : 27/07/2015 . Pág.:272)*

Entretanto, o demonstrativo de fl. 142 é bastante claro. Houve cobrança de tais taxas, mas a autora não comprovou, nem requereu qualquer meio de prova para demonstrar o pagamento. O próprio demonstrativo já citado enuncia que se tratam de valores de unidades inadimplentes. Assim, descabido o ressarcimento, neste caso concreto, já que não houve a prova do pagamento.

Também descabido o ressarcimento sobre a diferença de financiamento, já que a própria autora corrobora, na sua peça exordial, que havia essa diferença a pagar. E mais, diz que a diferença era até maior.

A ré, em sua defesa, ainda explica que incide, corretamente, a atualização do valor pelo índice INCC, além de que houve o pagamento de R\$ 1.442,00 (fl. 77), o que justifica o valor.

Assim, não vislumbro qualquer ilegalidade ou abusividade na referida cobrança de fl. 72, a qual não foi impugnada a contento.

Neste sentido, colaciono os seguintes julgados:

*Compromisso de compra e venda. Repetição de indébito. Cobrança de parcela referente à "diferença de financiamento" que, por si só, não é abusiva, pois decorrente da aplicação do INCC sobre a parcela do preço financiada. Culpa exclusiva da vendedora pelo atraso no financiamento não comprovada . Ausência de ilegalidade ou abusividade. Jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça acerca do tema. Sentença mantida. Recurso impróprio ( Relator(a): Maia da Cunha; Comarca: Franca; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/05/2016; Data de registro: 16/05/2016).*

E ainda :

*PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Diferença entre o saldo devedor atualizado e o valor obtido por financiamento. Previsão contratual de correção pelo INCC. Valor de financiamento insuficiente para quitação do saldo devedor. Art. 252, Regimento Interno do TJSP. Sentença e sucumbência mantidas. Recurso não provido. (Relator(a): Fernanda Gomes Camacho; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/05/2016; Data de registro: 14/05/2016).*

Não se olvida que houve renegociação da dívida, o que é aceitável, devendo



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

prevalecer o pactuado entre as partes.

Ressalto, por fim, que não há que se pretender configurado o dano moral, no sentido de que a contratação foi declarada abusiva.

Além disso, é da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a cobrança reconhecida abusiva, por si só, não implica em violação a direito da personalidade ou sentimento negativo intenso, limitando-se à condição de incômodo e aborrecimento do cotidiano, a propósito da ementa:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Pedidos de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, e de indenização por danos morais, após "distrato" firmado (...) - Indenização por danos morais, contudo, é indevida - Ausência de comprovação de prejuízos de ordem extrapatrimonial alegados - Inadimplemento do contrato que, por si só, não enseja dano moral indenizável - Necessidade de comprovação de violação a direito da personalidade, ou de sentimento negativo intenso, que ultrapasse o patamar dos incômodos e aborrecimentos do cotidiano - Distribuição da sucumbência mantida Recurso parcialmente provido" (cf. Ap. nº 1005532-74.2013.8.26.0068 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/03/2015 ).*

No mesmo sentido, não deve haver ressarcimento de dano moral porque a frustração de um negócio jurídico ou o cumprimento imperfeito de obrigação contratual, conquanto implique aborrecimento, de regra não gera dano extrapatrimonial, salvo quando cause ofensa à intimidade, à vida privada, à honra ou à imagem do consumidor, que não ocorreu neste caso. Nesse sentido: *O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido* (STJ - REsp 201414/PA).

Deixo registrado, ainda, que não houve a demonstração de qualquer vício de vontade, não bastando apenas que o contrato seja na forma de adesão, e que tenha sido encaminhado para a autora. Há lacuna probatória sobre as alegações de coação e dolo, o que não foi superado. Assim, o desate é de rigor.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com exame do mérito, para condenar a requerida a ressarcir a autora os valores de fls. 133/141, bem como outros valores que a autora tenha pago a título de "juros contratuais" (também chamados de juros de obra ou de evolução de obra) após o mês de abril do ano de 2012 e para declarar indevidas as cobranças de taxas condominiais em data anterior à entrega das chaves à autora.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Anote-se** a gratuidade concedida.

Sucumbente quase que totalmente, condeno a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito  
(assinado digitalmente)

São Carlos, 13 de julho de 2016.

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