



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAQUARA  
FORO DE ARARAQUARA  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP  
14801-425

## SENTENÇA

Processo nº: 0010259-16.2018.8.26.0037  
Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos  
Requerente: Tabiana Cristina Souza Balduino  
Requerido: Parque Amabile Incorporações SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança, alegando que celebrou contrato para aquisição de imóvel residencial identificado. Requeru a procedência para obter condenação à devolução dos valores pagos e referidos.

O relatório é dispensado (art. 38, caput da Lei nº 9.099/95).

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas (art. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

A demanda se inclui na competência do Juizado Especial, ante o valor da pretensão, de cunho ressarcitório. Não há pedido de rescisão contratual, e, se houvesse, o valor da causa haveria de ser o do contrato (art. 292, II do Código de Processo Civil), ultrapassando a alçada legal. Assim se faz consignar para evitar dúvidas interpretativas, porque periodicamente são ajuizadas ações de rescisão, que por tal motivo não são da competência desta unidade.

A preliminar de ilegitimidade passiva deve ser afastada.

A ré alega que a cobrança partiu da instituição bancária em razão de inadimplemento do autor, mas foi ela quem recebeu os pagamentos por ele efetuados. Entre as partes há relação jurídica de consumo, na qual a autora lhe imputa a cobrança indevida das parcelas declinadas, o que justifica sua alocação no polo passivo.

A celebração do contrato não é controversa. São duas as verbas questionadas nos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAQUARA  
FORO DE ARARAQUARA  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP  
14801-425

## Juros de obra

Há pedido para reconhecimento de ilegalidade de cobrança intitulada de "juros de obra".

O Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas instaurado no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo definiu que não é válida a estipulação deste pagamento pelo consumidor adquirente da unidade:

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.

Conquanto tenham sido proferidas decisões em 05/03/2018 admitindo recurso especial versando sobre o tema, não houve determinação de suspensão das ações que tratem destas questões, e o juízo se posiciona, doravante, de acordo com o precedente obrigatório.

O disposto no art. 985, I do Código de Processo Civil impõe que a tese jurídica seja aplicada a todos os processos que versem sobre idêntica questão, inclusive nos Juizados Especiais do respectivo Estado.

No caso em exame, a cobrança foi comprovada de acordo com os documentos de págs. 25/34. Os extratos bancários de págs. 23/24 não especificam se os débitos em conta tratam-se do pagamento correspondente aos juros de obra e, por isso, não podem ser considerados.

Ademais, as datas dos débitos das parcelas apontadas pela autora no extrato, 18.04.2018 e 15.03.2018 (págs. 23/24), não correspondem às datas, nem aos valores, da relação de pagamento apresentada pela requerida (pág. 168) e nem aos comprovantes de pagamentos trazidos aos autos pela autora e cujos vencimentos se deram nos mesmos meses (págs. 25 e 33).

O valor comprovado é de R\$2.545,35, e não aquele referido no pedido. Foi pago e deve ser devolvido.

## Assessoria imobiliária

O paradigma representativo de controvérsia do Superior Tribunal de Justiça definiu que não é válida a estipulação desta despesa para pagamento pelo consumidor adquirente da unidade:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAQUARA  
FORO DE ARARAQUARA  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP  
14801-425

REsp repetitivo 1.599.511/SP

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.2. Abusividade da 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.

Nos termos do disposto no art. 1.040, III do Código de Processo Civil de 2015, todos os processos deverão aplicar a tese definida no julgamento do tribunal superior, razão pela qual não cabe qualquer tipo de decisão diversa daquela.

Em termos tais, reconhecida a abusividade desta cobrança, ela deve ser objeto de restituição.

O valor comprovadamente pago é de R\$800,00 (págs. 03/22 e 61/62).

Pouco importa a nuance entre os nomes dos institutos, pois o contrato referido define exatamente uma atividade de assessoria (fornecer esclarecimentos e informações, montar pasta, providenciar guia de ITBI e promover registro do contrato), embora não mencione a sigla SATI.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, e que não tenham sido considerados e devidamente valorados.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE a pretensão para condenar a ré ao reembolso de R\$2.545,35 (juros) e R\$800,00 (assessoria) corrigidos monetariamente mediante emprego da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o pagamento e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95). Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o denominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, com as alterações da Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesps (o que for maior).

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação para tanto, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAQUARA  
FORO DE ARARAQUARA  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP  
14801-425

expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento, e arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.  
Araraquara, 16 de outubro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006
---