

**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 Digital nº: **1000502-43.2018.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
Requerente: **Noemia Barbosa de Souza**  
Requerido: **Jardim Araucaria Construtora e Incorporadora SPE Ltda**

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,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que a autora alegou ter adquirido imóvel da ré no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Alegou ainda que ficou obrigada a assumir uma quantia adicional denominada "taxa de construção", cobrada antes da entrega do imóvel, e que como se não bastasse os pagamentos a esse título foram superiores ao ajustado.

Almeja à condenação da ré a restituir a importância paga a propósito ou ao menos o que foi quitado acima do estipulado em contrato.

Já a ré em contestação de início sustentou a legalidade da cobrança da taxa trazida à colação (fl. 62, último parágrafo), bem como salientou que na verdade as parcelas indicadas se referem a juros cobrados pela CEF por força da inadimplência da autora.


**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

Assim, e por figurar como fiadora no contrato de financiamento, foi compelida a arcar com referidas verbas, ou seja, cobrou na sequência aquilo que lhe foi descontado em conta bancária pela construtora RPS (fl. 63, segundo e terceiro parágrafos).

Observo de início que os documentos amealhados pelas partes não respaldam a contento as alegações tanto da autora quanto da ré.

Nesse sentido, não extraio dos autos base sólida para alicerçar a explicação contida na petição inicial e o que restou expendido na peça de resistência, mas como a espécie concerne a relação de consumo, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, aplica-se dentre outras regras a da inversão do ônus da prova (art. 6º, inc. VIII, parte final, do CDC), a qual leva em conta a hipossuficiência do consumidor sob o ângulo técnico e não econômico.

É o que leciona **RIZZATTO NUNES**:

*“A vulnerabilidade, como vimos, é o conceito que afirma a fragilidade econômica do consumidor e também técnica. Mas hipossuficiência, para fins da possibilidade de inversão do ônus da prova, tem sentido de desconhecimento técnico e informativo do produto e do serviço, de suas propriedades, de seu funcionamento vital e/ou intrínseco, dos modos especiais de controle, dos aspectos que podem ter gerado o acidente de consumo e o dano, das características do vício etc.”* (“Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, Ed. Saraiva, 2011, p. 218).

Como a autora ostenta esse *status* em relação à ré, relativamente aos fatos trazidos à colação, aquela norma tem incidência na espécie.

Assentadas essas premissas, anoto que nada há a evidenciar que os pagamentos indicados pela autora se refiram aos juros cobrados pela CEF em virtude da inadimplência da mesma.

De igual modo, não se patenteou que a ré, por figurar como fiadora no contrato de financiamento, teve descontados em sua conta pela construtora RPS valores cobrados da autora.

Os documentos de fls. 84/93 não se prestam a demonstrar esses dados.

Tal cenário atua em desfavor da ré na medida em que evidencia que deixou de ofertar argumentos e provas seguras que se contrapusessem ao relato exordial.



**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

Por outro lado, a planilha de fl. 119 – não impugnada em momento algum pela ré, como seria de rigor – atesta que as cobranças questionadas se deram entre julho de 2014 e junho de 2016, ao passo que a entrega do imóvel sucedeu em dezembro de 2015 (fl. 88).

É possível concluir a partir daí que a postulação da autora merece parcial acolhimento.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já pacificou o seu entendimento sobre o assunto versado no julgamento do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 (Tema 06: **“É ilícito o repasse de ‘juros de obra’, ou ‘juros de evolução da 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 o período de tolerância.”**).

Isso significa que se após o prazo previsto para a entrega das chaves não se concebe a cobrança da taxa de construção com muito mais razão ela será inaceitável se a entrega das chaves já tiver sido concretizada.

Em consequência, reputo que deverá a ré ser condenada a pagar à autora a quantia de R\$ 148,78, tomando-se como parâmetro a planilha de fl. 119 (valores debitados entre janeiro e junho de 2016) sem que houvesse oposição da ré a isso.

Os honorários advocatícios, por fim, devem ser excluídos na esteira do art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 148,78, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada soma que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 11 de setembro de 2018.

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