

**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: **1008461-02.2017.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
Requerente: **Denis Os Santos Lopes**  
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

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 parte autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, mas a ré depois lhe cobrou valores indevidos.

Almeja à sua condenação ao pagamento das importâncias que especificou.

As matérias deduzidas em preliminar na contestação da ré entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

A pretensão deduzida abarca quatro aspectos.

O primeiro concerne à devolução do que a parte autora pagou à ré por serviços de assessoria no registro; o segundo atina à devolução do


**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

que pagou a título de juros de obra; o terceiro relação a diferença do financiamento (INCC); e o quarto liga-se ao danos morais.

Quanto ao primeiro aspecto, assiste razão à parte autora.

Isso porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, já teve ocasião de assentar como tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil a *"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"* (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Pouco importa, assim, a existência de termo aditivo em que a parte autora teria assumido tal ônus no importe de R\$ 700,00 (fls. 31/32), tendo em vista que a estipulação é abusiva e não possui o condão de validar juridicamente os pagamentos realizados sobre o assunto.

Em consequência, e tomando igualmente em consideração que a legitimidade *ad causam* da ré em responder por esses valores foi consagrada pelo mesmo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.551.951, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** (*"Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor"*), o pleito no particular merece acolhimento.

Nem se diga que haveria distinção entre a taxa cuja abusividade foi proclamada na aludida decisão e aquela aqui versada, como buscou demonstrar a ré a fls. 68 e seguintes.

Na realidade, não extraio dos autos um único indício concreto de que os serviços elencados a fl. 31, cláusula 2 foram efetivamente prestados pela ré, de sorte que se vislumbra artifício para que a referida vedação não tivesse incidência.

A devolução postulada, portanto, impõe-se.

Alternativa diversa aplica-se às demais verbas requeridas pela parte autora nesse aspecto.

A ré sustentou na peça de resistência que a diversidade entre as cobranças lançadas à autora e o que originalmente havia sido estipulado no contrato derivou da incidência da correção monetária adotada pela variação do INCC.

A previsão para a atualização dos valores está estampada na cláusula 4.3 do instrumento firmado (fl. 154), bem como consta – inclusive quanto ao índice aludido – da cláusula 4.1.6 de fl. 140.

**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

Conclui-se, pois, que a ré agiu devidamente amparada ao proceder à correção das parcelas.

Dessa maneira, o conteúdo da obrigação e a existência de cláusula contratual que a vincula expressamente à parte autora (sem que aí se vislumbre abuso ou irregularidade de qualquer espécie) bastam para concluir que ela não faz jus ao pedido lançado, transparecendo lícita a cobrança promovida pela ré.

Idêntico raciocínio aplica-se ao montante relativo ao taxa de obra.

O exame dos autos evidencia que parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelo autor através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 08/30, ficando avençado nesse instrumento o patamar dos juros e encargos que ao autor incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais. (fls. 09 – B.10)

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, de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.

Bem por isso, não vislumbro dano ao autor 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.

Ressalta-se ainda que, esclareceu a ré que na condição de fiadora da autora foi compelida a arcar com os valores que ela não quitou (fls. 89/90).

Diante desse cenário, não se detecta ilicitude na conduta da ré, mas, ao contrário, as cobranças questionadas possuem fundamento para serem concretizadas.

Consequentemente não vinga o quarto aspecto da postulação autoral (indenização por danos morais), pois não configurada qualquer ilicitude cometida pela ré, que causasse ao autor abalo de vulgo a exigir a reparação de danos morais.

Rejeitam-se os pedidos em apreço, pois.

**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do pagamento de cada importância 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 intímese.

São Carlos, 31 de outubro de 2017.

|   |
|---|
| <b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b> |
|---|