

**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: **1003286-27.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
Requerente: **Elza de Almeida Leme**
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, além de incorrer em atraso na entrega do bem e de violar o art. 32 da Lei nº 4.591/64.

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 três aspectos.


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

O primeiro concerne à devolução do que a parte autora pagou à ré por serviços de assessoria no registro (fl. 02, último parágrafo), de taxa de registro de cartório (fl. 03, segundo parágrafo) e de ITBI (fl. 03, terceiro parágrafo); o segundo atina ao recebimento de multa pelo atraso na entrega do imóvel e à devolução dos alugueis pagos nesse período; o terceiro liga-se à multa pela violação do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

Assinalo desde já que outras verbas deixarão de ser computadas porque a peça exordial não dispôs adequadamente sobre as mesmas, não bastando a isolada alusão a elas quando da formulação dos pedidos sem que nenhuma explicação, seja quanto à origem, seja quanto ao fundamento, a acompanhasse.

Quanto ao primeiro aspecto, assiste parcial 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. 126/127), 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. 92 e seguintes.

Na realidade, não extraio dos autos um único indício concreto de que os serviços elencados a fl. 126, 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.

**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

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

A cláusula 8 do contrato firmado entre as partes prevê que *"correrão por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) todos os impostos, tributos e quaisquer despesas decorrentes da transferência do imóvel, tais como: escritura, ITBI, registro, despachante, cadastro, despesas com Alienação Fiduciária em Garantia e outras"* (grifei).

Por outro lado, a mesma cláusula estipulou em sua parte final que *"O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) tem ciência e concorda desde já que a PROMITENTE VENDEDORA poderá providenciar a transferência do imóvel, arcando com todas as despesas, as quais deverão ser integralmente reembolsadas"*.

Ora, fica evidente a partir dessas disposições que era da parte autora o dever de fazer frente à quitação da taxa de registro em pauta, ainda que em forma de reembolso pelo que a ré viesse a pagar a propósito.

Isso, aliás, se justifica pela própria natureza da verba que beneficia em última análise a parte autora por patentear inclusive perante terceiros sua condição de proprietária do imóvel.

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 ITBI.

Os documentos de fls. 119/120 atestam que a ré pagou à Prefeitura Municipal de São Carlos essa verba, que era de responsabilidade da parte autora nos termos já destacados.

Se porventura sucedeu equívoco na cobrança, caberá à parte autora voltar-se contra a Municipalidade, não podendo a ré arcar com o pagamento que sequer era de sua alçada.

Rejeitam-se os pedidos em apreço, pois.

No que pertine aos demais aspectos anteriormente fixados, não assiste razão à parte autora.

Não se entrevê a ocorrência de atraso na entrega da obra porque a informação verbal indicada a fl. 02, antepenúltimo parágrafo, não foi corroborada em momento algum.

Conclui-se que como a parte autora partiu de premissa não comprovada não poderá beneficiar-se na forma que argumentou.


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

Como se não bastasse, a cláusula que prevê a tolerância de 180 dias para entrega do imóvel não se ressent de vício.

Não se pode olvidar a larga dimensão do empreendimento trazido noticiado, bem como a existência de inúmeros outros ligados à ré, sendo aceitável que ela dispusesse de espaço de tempo para examinar a situação específica de cada contratante.

A cláusula foi consignada de maneira explícita e está negritada, de sorte que não poderia se alegar a ignorância de seu conteúdo.

Não extraio, portanto, afronta da mesma em face do Código de Defesa do Consumidor ou vantagem manifestamente exagerada da ré em detrimento da autora a partir daí.

Aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já consagrou esse entendimento:

"A cláusula de tolerância de 180 dias não se reveste de abusividade manifesta, sendo, ao revés, comumente utilizada em contratos desta natureza em razão de intercorrências que envolvem a construção de grandes empreendimentos." (Agravado de Instrumento nº 2103048-53.2014.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **VIVIANI NICOLAU**, j. 05/08/2104).

"Alegação de atraso da requerida na entrega da obra. Descabimento. Cláusula prevendo o prazo de tolerância de 120 dias úteis que não se mostra abusiva, mesmo se tratando de contrato de adesão. Dilação por tempo razoável para acobertar fatores extras que podem demandar maior tempo para a construção do empreendimento." (Apelação Cível nº 9131878-17.2008.8.26.0000, Des. **SALLES ROSSI**).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente.

Por fim, não se cogita da multa pela violação do art. 32 da Lei nº 4.591/64 porque a ré a fl. 106 patenteou que não incorreu na falha que lhe foi atribuída.

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.



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

Publique-se e intímese.

São Carlos, 29 de agosto de 2017.

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