



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius
CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP
Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Na data abaixo, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, Exmo. Sr. Dr. LUIZ ANTONIO CARRER. Eu, Escrevente Técnico-Judiciário, subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: 1003134-14.2015.8.26.0577
Classe - Assunto Procedimento Ordinário - Interpretação / Revisão de Contrato
Requerente: Carlos Alberto de Souza Junior
Requerido: Mrv Engenharia e Participações S/A e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luiz Antonio Carrer

Vistos.

CARLOS ALBERTO DE SOUZA JUNIOR ingressou com a presente **AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO** contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e CAMPO DI BRAGANÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**.

Alega, em síntese, que, em 05.11.2011, celebrou com o grupo econômico da ré um contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel na planta para entrega futura, tendo por objeto a aquisição de um apartamento (nº 203, bloco 02), no empreendimento Campo Di Bragança, (situado na Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº 451, Jardim Veneza, São José dos Campos). O preço ajustado foi de R\$86.583,00 e o pagamento seria realizado integralmente por financiamento habitacional. O prazo, prometido verbalmente, para entrega do imóvel era de 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento, o qual foi assinado no dia 21.12.2011, ou seja, com o fim do prazo em 21.12.2013. Tendo em vista que o prazo de 32 meses previsto no compromisso de compra e venda era apenas estimado. Enquanto que as chaves deveriam ser entregues em até 60 dias após o término da construção, isto é, até o dia 20.02.2014. Todavia, o habite-se somente foi aprovado em 10.09.2014, e as chaves, somente foram entregues em 06.11.2014, ocasionando em nove meses de atraso injustificado. Alega ocorrência de lucros cessantes, pagamento de taxas ilegais e de serviços de assessoria, juros contratuais de fase de obra, dano morais.

Pretende a concessão da tutela antecipada para suspender a exigibilidade do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
 FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
 8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius
 CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP
 Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

pagamento das cobranças denominadas "Juros Contratuais de Fase de Obra" para determinar que até o trânsito em julgado da ação a ré exclua ou fique proibida de inscrever a parte autora em cadastros inadimplentes (SPC/SERASA); a condenação da parte ré ao pagamento dos lucros cessantes à razão de 1% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, entre o período de 20 de fevereiro de 2014 a 06 de novembro de 2014; a condenação da ré ao ressarcimento da quantia gasta com "Taxa de Administração de Contrato" no valor de R\$190,00, visto que a construtora não informou a razão da cobrança e aumentou o preço do produto de forma oblíqua; condenação da ré ao ressarcimento da quantia de R\$600,00, gasta com "prestação de serviços de assessoria e intermediação"; a condenação da ré à devolução da quantia a mais indevidamente cobrada pelos emolumentos cartorários no valor de R\$309,62, visto que o valor real dos emolumentos para registro e demais atos foi de R\$957,20, conforme certidão emitida pelo CRIA, e não de R\$1.266,82, conforme cobrado pelas demandadas; condenação da ré à devolução das quantias pagas indevidamente como "Juros Contratuais de Fase de Obra" com juros e atualização desde o efetivo desembolso de cada parcela; condenação da ré ao pagamento dos danos morais fixados em R\$20.000,00 tendo em vista os dissabores sofridos pelo autor diante do atraso da obra e a condenação da ré ao pagamento das taxas judiciárias, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre a condenação. Requer também a inversão do ônus da prova. Juntou documentos (fls. 10/74).

Tutela antecipada indeferida (fls. 81).

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 87/113). Alega, preliminarmente, pela impossibilidade da inversão do ônus da prova. No mérito, aduz que não houve atraso na entrega do apartamento, prazo de entrega expressamente previsto em contrato associativo, visto que a contagem do prazo se daria após o registro do contrato de financiamento à construção, o qual ocorreu em 07.12.2011, devendo, portanto, o imóvel ser entregue até 21.08.2014, o contrato prevê ainda a extensão do prazo por 180 dias, estendendo o prazo de entrega das chaves até fevereiro de 2015; da taxa de evolução de obra, previsão contida no contrato de financiamento, inexistência de responsabilidade da ré; da improcedência do pedido de lucros cessantes – ausência de provas visto que estes não se presumem, nem podem ser fantasiosos; taxa de administração, legalidade do pagamento; da contratação dos serviços de assessoria e intermediação, manifesta tentativa de enriquecimento ilícito; das disposições contratuais, regularidade da cobrança, taxas cartorárias, devolução pendente; da inexistência de danos morais indesejáveis, ausência dos requisitos ensejadores; impugnação aos documentos. Requer a improcedência total dos pedidos iniciais condenando o requerente ao pagamento dos ônus sucumbências. Juntou documentos (fl. 114/225).

O autor apresentou réplica (fls. 231/235).

É o relatório.

DECIDO.

Considerando que as questões de fato estão devidamente esclarecidas diante da prova documental, havendo que se enfrentar apenas questões de direito, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, inciso I, do CPC.

No mérito, **a ação é procedente.**

A relação jurídica estabelecida entre as partes, não é simples relação contratual, mas também relação de consumo. Diante dessa realidade, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, com todas as suas regras e princípios, assim, de rigor a inversão do ônus da prova.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius
CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP
Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

O contrato particular de promessa e compra e venda firmado pelas partes estipula que o autor deveria pagar o valor total do imóvel mediante financiamento bancário (fls. 14).

O contrato previa como data de entrega da obra, o prazo de **32 (trinta e dois) meses após o registro em cartório do contrato de financiamento.** (fls. 15)

E, em se tratando, como no presente caso, da modalidade de financiamento pelo crédito associativo, no qual se faz o financiamento ainda no curso da obra, desnecessária a existência de “habite-se”.

O autor providenciou o financiamento bancário em 21.12.2011 (fls. 56).

O contrato de financiamento, onde figuram como **VENDEDORES:** CAMPO DI BRAGANÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., **COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE:** CARLOS ALBERTO DE SOUZA JÚNIOR, **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, **INCORPORADORA/SPE/FIADORA:** CAMPO DI BRAGANÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CEF (fls. 28), estipula **PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: O prazo para término da construção será 24 meses.** (fls. 29)

Com a realização do financiamento e concordância dos contratantes, bem como da interveniente Construtora, ora ré, esta anuiu com a nova data para entrega do bem, ou seja, **24 meses após a realização do financiamento.**

Esclareça-se que o crédito em questão é liberado pela CEF levando em consideração o cronograma das fases de construção. Assim, o prazo de 24 meses foi estipulado conforme a análise do caso concreto.

O parágrafo 2º, da cláusula 5ª do contrato de financiamento prevê como data de entrega das chaves – **até 60 (sessenta) dias após a data da conclusão das obras** (fls. 33).

Portanto, prevalece como data de previsão de entrega 20.02.2014.

Portanto, justo o pedido de indenização.

De qualquer forma, a ré responde pelos riscos advindos da sua atividade normalmente desenvolvida, a teor do art. 927, parágrafo único, do Código Civil.

A construtora não podia atrasar as obras além do prazo estipulado em contrato para a entrega do imóvel, porque tem experiência técnica, a permitir que saiba com antecedência todos os fatos impeditivos ou suspensivos do prazo previsto.

A estipulação de que o bem será entregue em data determinada gera no consumidor uma expectativa de futuro, tendo de organizar sua vida e de sua família para o tão esperado evento, que não pode ser incerto.

A entrega da obra na data contratada tem sido exceção no mercado imobiliário. Assim, a conclusão a que se chega é a de que a colocação de data anterior no contrato e nas propagandas, já sabendo que não haverá a efetiva entrega do imóvel, configura verdadeira captura de consumidores, que são ludibriados e enganados.

O autor sofreu perdas e danos, pois deixou de ter a posse do apartamento para a moradia própria ou para locação a terceiros, deixando de render frutos civis. Assim, justa a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius
CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP
Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

indenização por perdas e danos, até a efetiva entrega do bem.

Nesse sentido, as rés devem arcar com o pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do apartamento, por mês de atraso, até a efetiva entrega das chaves, período que corresponde de 20 de fevereiro de 2014 a 06 de novembro de 2014, a título de lucros cessantes.

Os documentos de fls. 65, 67/68 referem-se à cobrança de Taxa de Administração de Contrato (R\$190,00) e prestação de serviços de assessoria e intermediação (R\$600,00), cujos valores devem ser devolvido na integralidade, pois os corretores foram contratados pelas rés, conforme seu interesse, disponibilidade e confiança, portanto, em favor dos interesses das vendedoras. Além do fato de se tratar de verdadeira venda casada, contrariando o disposto no art. 39, I, do CDC.

Neste sentido:

Ação de repetição de indébito, c.c. devolução em dobro – Comissão de corretagem e SATI – Serviço de Assistência Técnica Imobiliária – Venda casada – Devolução – Permissão – Inexistência de esclarecimento das diferenças entre as duas comissões, bem como o que abrangeria o SATI – Ônus da requerida fazer prova extintiva, modificativa ou impeditiva do direito do autor - Devolução em dobro afastada – Não comprovação da má-fé - Decisão mantida – Recurso improvido. (Apelação nº 0012432-68.2011.8.26.0001, Rel. Des. BERETTA DA SILVEIRA, j. 26.02.2013). (grifamos)

As requeridas reconhecem o direito do autor ao pedido de devolução dos emolumentos cartorários. Conforme planilha de fls. 70 foram cobrados do autor R\$1.266,82, sendo que o valor efetivamente gasto foi de R\$957,20, assim justa a devolução de R\$309,62.

É incabível a cobrança de juros antes da entrega das chaves.

Há abusividade na cobrança de juros na hipótese de atraso na conclusão do empreendimento e expedição do Habite-se.

No presente caso o **Habite-se** foi expedido em **10.09.2014** (fl. 59). Portanto as rés devem arcar com o pagamento dos "Juros Contratuais de Fase de Obra" no período em que esteve em mora, ou seja, a partir de **21.02.2014 até 10.09.2014**. Assim, de rigor a devolução dos "juros contratuais de fase de obra", com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1%, a partir da citação.

Merece transcrição parte do acórdão proferido pelo Des. Enio Zuliani, por ocasião do julgamento da apelação nº 1001188-85.2013.8.26.0606, julg. 16.07.2015:

Por fim, o próximo ponto a ser analisado se refere ao valor cobrado a título de "taxa de evolução da obra" ou "juros de obra" (juros decorrentes do empréstimo que a construtora faz com o banco, que deverá ser paga desde a aprovação do financiamento ate o término da obra).

Registre-se que a requerida é parte legítima para figurar na presente demanda e não a Caixa Econômica Federal, uma vez que o autor não se insurgiu contra a cobrança dos juros impostos pela CEF, apenas pretendeu que a ré arque com tais pagamentos, já que foi ela quem deu causa já que foi ela quem deu causa a não entrega do habite-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius
CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP
Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjisp.jus.br

Os valores despendidos a título de "taxa de evolução da obra" ou "juros de obra" deverão ser suportados pela construtora, pois constituem a remuneração do agente financeiro pelo empréstimo enquanto não se pode averbar na matrícula do imóvel à garantia. Desta forma, se a construtora cobra o saldo devedor em data em que ainda não havia sido expedido o habite-se, fazendo com que o comprador seja obrigado a antecipar a realização do empréstimo e dando causa à existência de tal cobrança, é ela quem deve arcar com o pagamento desses valores. Ou seja, o pagamento é devido, mas deve ser suportado por quem a ele deu causa, neste caso: a ré.

Observe-se que não há nada de ilegal nesses juros desde que respeitado o prazo para a conclusão da obra.

O atraso na entrega do apartamento causou sérios transtornos na vida do autor, fato que merece reparação, não somente para amenizar o grande sofrimento, mas para servir de freio e evitar que as rés adotem conduta semelhante em outros empreendimentos, em desrespeito ao consumidor.

Portanto, devida a indenização por danos morais, diante da violação da intimidade do autor, que teve frustrada a expectativa de ter o próprio apartamento.

Assim, arbitro o valor da indenização em R\$5.000,00.

JULGO PROCEDENTE a presente **AÇÃO**, para inverter o ônus da prova e condenar as rés:

- a) Ao pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do apartamento, por mês de atraso, até a efetiva entrega das chaves, período que corresponde de 20 de fevereiro de 2014 a 06 de novembro de 2014, a título de lucros cessantes. Avaliado o valor do apartamento e efetuado o cálculo, passa a incidir a correção monetária pela Tabela de Atualização dos débitos judiciais do TJSP. Os juros de mora deverão incidir mês a mês, no percentual de 1%, a contar da data da sentença;
- b) À restituição do valor pago a título de Taxa de Administração de Contrato (R\$190,00) e prestação de serviços de assessoria e intermediação (R\$600,00), com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;
- c) À devolução do valor de R\$309,62, cobrados a maior, a título de emolumentos cartorários, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;
- d) À restituição do valor pago a título de “Juro Contratuais de Fase de Obra”, correspondente ao período de 21.02.2014 até 10.09.2014, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1%, desde a citação
- e) À indenização por dano moral no montante de R\$5.000,00, com correção monetária e juros de mora desde a sentença;
- f) Ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em

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

COMARCA de São José dos Campos
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius

CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP

Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjstj.us.br

15% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

São José dos Campos, 16 de setembro de 2015.

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

CERTIDÃO

Recebi estes autos em Cartório, na data supra. Eu, Escrevente, subscrevi.