



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388794

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028459-13.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado MARCOS VINICIUS DE SOUZA LIMA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1028459-13.2023.8.26.0576
Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.
Apelado: Marcos Vinicius de Souza Lima Alves
Comarca: São José do Rio Preto
Juiz prolator: Glariston Resende
Natureza da Ação: Promessa de Compra e Venda

Voto nº: 8230

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que condenou a ré a restituir ao autor valores pagos a título de juros de obra após a entrega da unidade. A ré alega ilegitimidade passiva e ausência de cobrança extra temporânea.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a legitimidade passiva da ré; (ii) a validade da cobrança de juros de obra após a entrega do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. Afastada a preliminar de ilegitimidade passiva, pois se trata de relação de consumo, conforme art. 12, caput, do CDC.

4. A cobrança de juros de obra após a entrega do imóvel é indevida, conforme STJ, Tema 996. A ré não comprovou pagamento ao banco antes da entrega.

IV. Dispositivo e Tese

5. Desprovimento do apelo.

Tese de julgamento: 1. Cobrança de juros de obra após entrega do imóvel é abusiva. 2. Ônus da prova cabe ao réu para fato impeditivo, modificativo ou extintivo.

Legislação Citada: CDC, art. 12, caput; CPC, art. 373, art. 85, § 2º.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs.116/117, cujo relatório ora se incorpora, que julgou procedente a ação, condenando a ré a restituir ao autor os valores por ele desembolsado, a título de pagamento de juros de obra, após a entrega da unidade.

A ré pretende a reforma da decisão com base em duas linhas argumentativas: preliminarmente, alega ilegitimidade passiva; e, no mérito,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sustenta que não houve cobrança extemporânea, pois o valor foi pago ao agente financeiro durante o período anterior à entrega da unidade, sendo cobrado do autor apenas após a conclusão da entrega.

Contrarrazões foram apresentadas (págs. 149/153).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Sem êxito o recurso.

Afasto, desde já, a preliminar de ilegitimidade passiva, sustentada pelas rés, porque se trata de nítida relação de consumo, onde o adquirente do imóvel, autor, figura como consumidor e as rés como fornecedoras, solidariamente responsáveis entre si pelos eventuais danos causados, nos termos do art. 12, *caput*, do CDC.

Além disso, a própria ré alega que *“a construtora apelante efetuou o pagamento de algumas parcelas de juros de obra à CEF, devido ao fato de que o apelado não realizou o depósito no vencimento das parcelas”*, tendo repassado tal cobrança ao réu, apelado. Como se pretende a restituição de quantia paga posteriormente, a ré, inegável sua legitimidade passiva.

Tem-se dos autos que o autor adquiriu da ré unidade imobiliária situada no empreendimento “Parque Rio Sella”, na cidade de São José do Rio Preto - SP, conforme contrato em págs. 09/12. Comprovou ter efetuado o pagamento regular do valor contratado (págs. 13/15) e recebido a chave do imóvel em 13 de outubro de 2020 (pág. 16).

Dentre as parcelas pagas pelo autor, chama atenção a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

existência de duas, a título de juros de obra, que foram pagas em 24 de fevereiro de 2021, ou seja, quatro meses após ter recebido as chaves do imóvel.

Conforme determinado pelo C. STJ, em julgamento de repetitivos, Tema 996, é indevida a cobrança de valores a título de juros de obra, após o prazo inicialmente avençado para entrega do imóvel.

A ré alega que referida taxa foi por ela paga à terceira pessoa, Caixa Econômica Federal, antes da entrega do imóvel e somente foi feita a cobrança do autor, que seria o responsável pelo pagamento, quando o imóvel já estava em posse dele, não se tratando de cobrança extra temporânea ou abusiva.

Ocorre que a tese da ré não tem amparo probatório.

O documento em pág. 101, elaborado unilateralmente pela própria ré, não é suficiente para comprovar a origem da dívida, referente a período anterior à finalização das obras, que foi paga por ela e somente repassada ao autor, que seria o responsável pelo seu pagamento, posteriormente, quando este já se encontrava em posse do bem.

Caso houvesse comprovante de pagamento da quantia ao banco, ou ao menos prova de que a cobrança da dívida do autor foi feita a ré, que era coobrigada, seria mesmo caso de improcedência do pleito autoral, porque estaríamos diante de caso de mero reembolso de taxa de obra, vencida antes da entrega da unidade.

Intimada a se manifestar em relação a produção de provas, a ré informou que não possuía interesse na produção de novas (pág. 115), não podendo, agora, em sede de apelação, reclamar quanto a falta de envio de ofício a Caixa Econômica Federal ou juntada de outra documentação, não requerida oportunamente.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nos termos do art. 373 do Código de Processo Civil, cabe ao autor a prova de fato constitutivo de seu direito, enquanto ao réu é incumbida a prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Enquanto a ré não comprovou o pagamento da taxa ao banco, o autor comprovou, com documentação emitida pela própria ré, que efetuou o pagamento de valores a título de “taxa de obra”, mesmo após a entrega da unidade, o que se mostra abusivo.

Na lição de José Mendonça, "Provar é convencer, é persuadir alguém de alguma coisa", devendo ser trazidos a juízo todos os fatos e provas que possam influir na decisão da causa, cabendo ao autor, em regra, o ônus da prova, já que "A mera alegação da parte não faz direito: nada alegar e, não provar o alegado, são coisas semelhantes", o que também se aplica ao demandado.

Em arremate, vale trazer a lume o magistério de Cândido Rangel Dinamarco: "Para o processo civil dispositivo, assim como fato não alegado não pode ser tomado em consideração no processo, assim também fato alegado e não demonstrado equivale a fato inexistente (allegatio et non probatio quasi non allegatio)."

Não há reparos a serem feitos na sentença, que deve permanecer pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, voto pelo desprovimento do apelo, sem, contudo, majorar a verba honorária sucumbencial, porque já estipulada no limite máximo, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator