



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Avenida Anita Garibaldi, 888, 5º Andar - Bairro: Cabral - CEP: 80540-180 - Fone: (41)3210-1790

PROCEDIMENTO COMUM Nº 5055136-98.2017.4.04.7000/PR

AUTOR: [REDACTED]

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED].

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

SENTENÇA

1. Relatório

Trata-se de Ação do Procedimento Comum movida por

[REDACTED] e
[REDACTED] em face do

[REDACTED] e da Caixa

Econômica Federal - CEF, objetivando, em síntese, a restituição dos valores pagos a título de juros de obra, lucros cessantes e indenização por danos morais.

Alegam, em resumo: que, em 08/02/2014, firmaram com a ré [REDACTED] e com a [REDACTED] contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, com previsão de entrega para junho de 2015; que, em 30/06/2014, celebraram com a CEF contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com alienação fiduciária em garantia e outras obrigações; que a unidade até hoje não foi entregue.

Liminarmente, suplicam pela suspensão de todas as cobranças relacionadas ao contrato de financiamento, bem assim a vedação da inscrição do nome dos autores em cadastros restritivos de crédito.

No evento 9, foi determinado que a parte autora emendasse

a inicial, juntando cópia da matrícula do imóvel e renomeasse arquivos intitulados com a nomenclatura "out". Emenda realizada no evento 14.

Pela decisão do evento 18, foi reconhecida a ilegitimidade da [REDACTED] para figurar no polo passivo do feito e determinada sua exclusão, bem como deferida a liminar para o fim de "suspirar a cobrança dos juros de obra imputados à parte autora, bem assim vedar que seu nome seja inscrito em cadastros restritivos de crédito, desde que o motivo da inscrição seja o não pagamento dos juros de obra do contrato do ev15, contr25".

Devidamente citada (evento 32), a ré [REDACTED] deixou de apresentar resposta (evento 51).

Foi realizada audiência de conciliação, entretanto, as partes não firmaram acordo (evento 45).

Contestação da CEF no evento 50. Preliminarmente, apontou sua ilegitimidade passiva e, no mérito, rebateu os argumentos trazidos na peça exordial.

Houve réplica (evento 56).

Breve relato. Decido.

Fundamentação

- Preliminares

- Revelia

Considerando que, devidamente citada (evento 32), a ré [REDACTED] deixou fluir in albis o prazo para apresentar resposta (evento 51), decreto sua revelia, nos termos do artigo 344 do CPC.

Deixo, contudo, de aplicar a ré os efeitos da revelia em virtude do oferecimento de contestação pela corré CEF, ex vi do art. 345, inciso I, do CPC.

- Aptidão da inicial

Após a emenda do evento 15, na qual a parte autora demonstrou sua pretensão em manter o contrato e incluir o pedido de declaração da mora das rés na conclusão do apartamento, com condenação ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 1% ao

mês sobre o valor atualizado do contrato, além de indenização por danos morais e cláusula penal resolutiva, a inicial ficou apta para recebimento, cumprindo os requisitos do art. 319, III e IV, do CPC, sendo delineados perfeitamente tanto os pedidos (certos e determinados) quanto as respectivas causas de pedir.

Sendo assim, rejeito a preliminar apontada pela CEF.

- Ilegitimidade Passiva para a causa

Não assiste razão à requerida CEF quando lança preliminar de ilegitimidade passiva, pois a parte autora pretende a condenação solidária das réis, restando evidente sua legitimidade passiva.

Mérito

- Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor:

Ante a edição das súmulas nº 285 e 297 pelo STJ, restou pacificada a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras após o advento da Lei nº 8.078/90, situação à qual se subsume o contrato em debate. O Supremo Tribunal Federal já apreciou a matéria na ADI nº 2.591/DF, entendendo pela sua aplicabilidade.

As decisões proferidas em sede de ação direta de inconstitucionalidade possuem efeito vinculante (art.102, § 2º da CRFB/88 e art. 28, parágrafo único da Lei nº 9.868/99), de modo que a incidência do Código de Defesa do Consumidor na hipótese vertente é medida de rigor.

No entanto, consoante súm. nº 381 do STJ, "Nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas", de forma que o exame de eventuais ilegalidades estará restrito aos pontos efetivamente alegados pela parte autora.

- Da inversão do ônus da prova e da hipossuficiência do consumidor:

Ainda que se reconheça a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso aqui tratado, não há falar em inversão do ônus da prova na medida em que não se constata a situação de hipossuficiência do consumidor, exigida pelo art. 6º, VIII, da legislação consumerista.

No âmbito consumerista, a inversão probatória não é automática (ope legis), dependendo da análise do Magistrado em cada caso concreto. "É evidente, entretanto, que não será em qualquer caso que tal se dará, advertindo o mencionado dispositivo, como se verifica do seu teor, que isso dependerá, a critério do juiz, da verossimilhança da alegação da vítima e segundo as regras ordinárias da experiência." (Ada Pellegrini Grinover e outros. Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto. 6. ed. Forense Universitária, p. 128).

No que se refere à vulnerabilidade, sabe-se que esta é inerente a todas as relações de consumo, não se podendo fazer idêntica afirmação quanto à situação de hipossuficiência. Isso porque todos os consumidores são reputados vulneráveis frente ao mercado de consumo, porém nem todos devem ser tratados como hipossuficientes. A vulnerabilidade é presumida pela lei, mas isso não ocorre com a hipossuficiência, que deverá ser analisada no caso concreto pelo magistrado de acordo com sua experiência como julgador.

No caso dos autos, os documentos necessários para análise do mérito do pedido foram devidamente juntados pela própria parte autora, não havendo necessidade de redistribuição do ônus probatório (art. 6º, VIII, CDC).

- Contornos contratuais e prazo para a conclusão da obra

A parte autora adquiriu da ré [REDACTED] unidade habitacional ainda em construção, do denominado Residencial [REDACTED], utilizando recursos financeiros da Caixa Econômica Federal, consistente em financiamento de R\$ 94.000,00, com prazo de construção de 25 meses e de amortização de 360 meses (ev15, contr25).

Conforme a cláusula terceira, item II, durante a fase de construção, são cobrados do devedor os seguintes encargos mensais (ev15, contr25):

- "a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista na Letra B.10, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;
- b) Taxa de Administração, se devida;
- c) Comissão Pecuniária FGHab;"

A mesma cláusula disciplina ainda, em seu item III, que, após a fase de construção, é devido, pelo mutuário, pagamento de taxa de administração, prestação de amortização e juros e comissão pecuniária FGHab.

Dito isso, percebe-se que o contrato foi assinado em 30 de

junho de 2014, de modo que, segundo a expressa previsão contratual, o prazo para conclusão do empreendimento findou em 30/07/2016.

O termo inicial para contagem do prazo de construção deve ser a data da assinatura do contrato de financiamento (no caso: 30/06/2014), momento em que a incorporadora/construtora efetivamente obrigou-se perante o mutuário, com participação da CEF na avença (TRF4, AC 5043645-31.2016.4.04.7000, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 27/06/2018).

E, pelo que se verifica dos autos, o atraso já perdura por mais de dois anos, sem que se tenha previsão de quando a obra será efetivamente entregue.

- Do ato ilícito e da responsabilidade civil objetiva dos fornecedores

Conforme dispõe o art. 186 do Código Civil, "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito." O art. 927, ao tratar da responsabilidade civil, dispõe que "Aquele que, por ato ilícito (arts.186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem."

A legislação consumerista, por sua vez, assenta a responsabilidade objetiva do prestador de serviços pelos danos causados pelo simples fato do serviço, dispondo que "O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação de danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos." (art. 14, CDC).

Para a caracterização da responsabilidade de reparar danos causados aos consumidores pela falha do serviço, é prescindível a demonstração do dolo ou da culpa do agente, bastando ao lesado que demonstre: a) o defeito no serviço; b) a ocorrência do dano; e c) existência do nexo causal entre um e outro, além de inexistência de culpa concorrente ou exclusiva da vítima.

Sobre o tema (responsabilidade civil), é de se destacar que "a responsabilidade civil se assenta na conduta do agente (responsabilidade subjetiva) ou no fato da coisa ou no risco da atividade (responsabilidade objetiva). Na responsabilidade objetiva, o sistema fixa o dever de indenizar independentemente da culpa ou dolo do agente. Na responsabilidade subjetiva, há o dever de indenizar quando se demonstra

o dolo ou a culpa do agente, na causação do fato que ocasionou o dano" (Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery - Código Civil comentado, 4 ed., RT, p. 608).

A responsabilidade civil dos prestadores de serviços é objetiva em razão do risco inerente à atividade empresária que exercem, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil. A responsabilidade objetiva funda-se, também, na teoria do risco econômico, pois o empresário assume os riscos dos danos que vier a causar ao exercer atividade com fins lucrativos, como decorrência da premissa de que a responsabilidade recai sobre aquele que aufera os lucros.

A responsabilidade civil objetiva funda-se na teoria do risco, para a qual "é irrelevante a conduta culposa ou dolosa do causador do dano, uma vez que bastará a existência do nexo causal entre o prejuízo sofrido pela vítima e a ação do agente para que surja o dever de indenizar" (Maria Helena Diniz - Direito Civil Brasileiro, vol. 7: Responsabilidade Civil - 18º ed., Saraiva, p. 128).

- Dos juros de obra na fase de construção do imóvel

Os juros de obra (também designados como 'taxa de evolução de obra'), são cobrados nos financiamentos destinados à aquisição de imóveis na planta, devendo ser pagos pelo adquirente durante o prazo contratual necessário à conclusão do empreendimento e entrega das chaves.

A cobrança dos juros de obra somente se legitima durante a fase de construção do imóvel. Uma vez expirado o aludido prazo, mesmo que a obra ainda se encontre inacabada, deve ser iniciada a fase de amortização do mútuo contratado ou suspensa a cobrança dos mencionados juros em desfavor da parte mutuária.

A Construtora obriga-se a finalizar a construção do imóvel no prazo avençado contratualmente, situação que recai sobre sua exclusiva responsabilidade. A instituição financeira tem o dever de fiscalizar o andamento da construção, podendo, inclusive, substituir a Construtora inadimplente.

O atraso na finalização da obra e a manutenção da cobrança dos juros de pré-amortização onera indevidamente o consumidor, que não tem qualquer responsabilidade pela demora na construção do imóvel. Essa conclusão deriva do exame da mais elementar relação de causalidade. O adquirente do bem não pode ser penalizado pelo atraso, dado que para tanto não contribuiu.

A manutenção deste cenário coloca o consumidor em

desvantagem exagerada e é incompatível com a boa-fé objetiva (art. 51, IV, CDC). As obrigações assumidas pelos adquirentes das unidades são regularmente adimplidas, sendo que o desequilíbrio contratual deriva unicamente da conduta da construtora (ao não cumprir o prazo de término da obra) e da CEF (por não exercer regularmente seu poder/dever de fiscalização, com a substituição da construtora nas hipóteses previstas contratualmente, especialmente nos atrasos superiores a trinta dias).

Não se pode perder de vista que a manutenção dessa cobrança transfere o risco da construção de empreendimentos habitacionais integralmente para os consumidores, dado que a instituição financeira remanesce auferindo a remuneração do capital mutuado e não há qualquer consequência pecuniária para a Construtora.

Por isso, "São inoponíveis ao mutuário os adiamentos consentidos apenas entre a incorporadora e o agente financeiro, entre si justificados seja sob a invocação de adequações de projeto, seja de morosidade no fornecimento do habite-se por exclusivo comportamento da municipalidade;" (TRF4, AC nº 5061523-62.2013.404.7100, Quarta Turma, Rel. Loraci Flores de Lima, j. aos autos em 28/07/2016).

Embora a responsabilidade pela construção do imóvel seja exclusiva da Construtora, os juros de obra são pagos diretamente à instituição bancária. O prazo de entrega do bem é definido no próprio contrato de mútuo feneratício e registrado na matrícula do imóvel, a evidenciar a responsabilidade solidária de todos os envolvidos no evento danoso (art. 25, § 1º, CDC).

Pelo que se observa dos autos, a CEF estaria cobrando da parte requerente prestação somente de juros, sem dar efetivo início à amortização da dívida contratual, o que, sob minha ótica, configura atitude abusiva e desrespeita as próprias cláusulas contratuais.

Por essas razões, em demandas desta natureza, a instituição financeira e a Construtora devem ser solidariamente condenadas à devolução dos valores cobrados de forma indevida a título de juros de obra após o término do prazo contratualmente estabelecido para término da obra e entrega da construção (julho de 2016).

Nesse sentido:

CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. JUROS DE OBRA. DANOS EMERGENTES.
 LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. MAJORAÇÃO.
 JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO
 MONETÁRIA. INVERSÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.

1. A Construtora responsável pelo atraso na conclusão da unidade imobiliária deve arcar com a devolução dos juros de obra ao mutuário solidariamente à CEF. (...). (TRF4, AC 5033173-68.2016.4.04.7000, TERCEIRA TURMA,

Relator ROGERIO FAVRETO, juntado aos autos em
20/06/2018)

Sobre tais valores deverá haver correção monetária no mesmo índice de correção previsto para a atualização do saldo devedor e juros de mora de 1% ao mesmo desde a citação. Não há condenação da devolução em dobro porque não houve comprovação de má-fé dos Réus (AC, processo n. 200370000263464/PR, Terceira Turma, Relator Roger Raup Rios, D.E 13/08/2008).

- Da cláusula de prorrogação do prazo de construção e legalização do imóvel (cláusula de tolerância)

A instituição financeira e a Construtora inserem cláusula de tolerância nos contratos de financiamento para aquisição de imóveis na planta. De acordo com essa cláusula, estabelece-se, em favor da Construtora, a possibilidade de prorrogação do prazo para término da construção e legalização do imóvel. Para sua incidência, o próprio contrato define que deverá restar comprovada a ocorrência de caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da instituição bancária, consoante regulamentação vigente.

O contrato celebrado é avença típica de adesão, cujas cláusulas foram aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pela instituição financeira e pela Construtora, sem que o consumidor pudesse discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo (art. 54, CDC). Por isso, não é possível entender que a cláusula citada teria concedido prazo de favor em benefício da Construtora, sem nenhuma contrapartida para o consumidor.

O prazo efetivo para conclusão e legalização da obra é aquele previsto no quadro-resumo do contrato. A cláusula de prorrogação, caso existente, deve ser interpretada de maneira restritiva. Em primeiro lugar, deve ser considerado que a própria cláusula deve estabelecer os requisitos específicos para sua invocação. Somente resta autorizada a prorrogação do prazo inicialmente previsto se, e somente se a Construtora comprovar a ocorrência das hipóteses pactuadas para tanto. Interpretação diversa revelaria o caráter potestativo e arbitrário dessa previsão, em evidente prejuízo do consumidor (arts. 47 e 51, IV, CDC).

A interpretação restritiva da cláusula de prorrogação representa a exegese mais favorável ao consumidor, sendo a que melhor se harmoniza com o caráter de ordem pública e de interesse social das normas consumeristas (art. 1º c/c art. 47, CDC). Essa interpretação é ainda reforçada pela previsão do art. 423 do Código Civil, segundo o qual "Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente".

Não há falar em flexibilização do prazo para o término da construção, em especial porque o mutuário não possui prazo flexível para cumprimento de suas obrigações (encargos mensais). Quem detém o conhecimento técnico para especificar o prazo regular e necessário para conclusão das obras é a Construtora. O lapso temporal previsto foi estabelecido unilateralmente, de modo que, uma vez esgotado, não poderá, neste momento, ser havido em desfavor do elo mais frágil e vulnerável da relação contratual.

No caso em concreto, embora seja fato notório que a construção do Residencial [REDACTED] foi objeto de imbróglio judicial motivado pelo ajuizamento da ACP n. 507967451.2014.404.7000 que tramitou na Vara Ambiental - ocorrendo, portanto, caso fortuito -, consigno que a paralisação temporária da obra, decorrente de ordem judicial proferida na ACP n. 507967451.2014.404.7000, perdurou por pouco mais de um mês, visto que, não obstante tenha sido proferida liminarmente, pelo Juízo Estadual, em 12/11/2014 (ACP referida: ev1, inic1, páginas 92/93) e ratificada pelo Juízo da 11ª Vara Federal em 18/03/2015 (ev50 da ACP), dela a SPE [REDACTED] somente teve ciência em 10/02/2015 (ACP referida: ev37, cert1), sendo que, em decisão proferida em 27/03/2015, foi revogada pelo TRF da 4ª Região, nos autos de agravo de instrumento n. 5010901-65.2015.404.0000(ev4 - link do processo no TRF).

Aliás, mesmo se considerado eventual atraso de poucos meses na edificação do empreendimento, seja em decorrência do ajuizamento da ACP referida ou de eventuais chuvas recorrentes em determinados meses, ou ainda em decorrência de escassez de mão de obra, caso a construtora realmente estivesse engajada em executar regularmente a obra, o empreendimento habitacional estaria em fase de finalização - o que, no caso, não restou demonstrado nos autos.

O argumento, portanto, não tem o condão de desconstituir o nexo causal entre o dano verificado e a conduta da construtora (incorporadora) ou da omissão da CEF.

Neste sentido:

SFH. MCMV. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. JUROS DE OBRA. DANO MORAL.1. A construtora ré não logrou demonstrar a ocorrência de evento extraordinário e imprevisível apto a afastar sua responsabilidade contratual. Eventual "falta de areia no mercado", "escassez de mão de obra" ou "excesso de chuva" não podem afetar a expectativa do comprador.2. A cobrança dos juros de pré-amortização onerou indevidamente os mutuários, que não tiveram qualquer responsabilidade pela demora na construção do imóvel ou por eventuais complicações inerentes à conclusão do empreendimento.3. Inexistindo comprovação de cobrança dos juros de obra em virtude de má-fé do Construtor, a devolução deve-se dar de forma simples.4. O atraso na entrega da obra sem dúvida alguma gerou no autor sofrimento, transtorno e inquietações caracterizadores do dano moral, sendo suficiente

para ensejar a obrigação de reparar o dano extrapatrimonial.⁵ Assim, tanto em relação aos danos materiais, como aos morais, entendo haver responsabilidade SOLIDÁRIA da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da CONSTRUTORA (entidade organizadora), como sobredito, porquanto responsáveis pela fiscalização da construção da obra e pelo atraso causador do dever de indenizar. (TRF4, AC 501505715.2015.404.7108, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 01/09/2016) -
grifei

- Da indenização por danos materiais

A indenização deve ser plena e medida pela extensão do dano (arts. 389 e 944, CC). Isso porque os danos materiais devem ser efetivamente comprovados pela parte demandante (não se trata de dano decorrente do próprio fato, como ocorre em alguns casos de ocorrência de dano moral). Não cabe ao Magistrado estimar ou presumir prejuízos que não estejam documentalmente registrados, devendo prolatar sua decisão de acordo com os fatos e as circunstâncias que se encontram nos autos.

Em sua peça inicial, a parte autora requereu a condenação das requeridas ao pagamento de danos materiais consistente: a) na devolução dos valores pagos a título de juros de obra, e b) em indenização por lucros cessantes no valor de locação dos imóveis no mesmo padrão que o objeto da lide, para cada mês de atraso na conclusão do empreendimento e c) restituição dos valores despendidos com advogado contratado.

Quanto à questão da devolução dos juros de obra, o fato é que, assinado o contrato pela parte mutuária, sem que tenha ocorrido vício em sua manifestação de vontade, torna-se lícita a convenção de pagamento dos juros de obra, sendo que a sua irregularidade somente se apresenta quando não for respeitado o respectivo prazo de finalização e entrega do imóvel. Assim, a cobrança dos juros de obra somente se torna indevida após o escoamento do prazo de construção do empreendimento - o que, aliás, motivou o Juízo a conceder a liminar.

Relativamente à indenização a título de alugueis, é firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso na entrega do imóvel faz presumir a responsabilidade do promitente vendedor, com presunção relativa de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL.
AÇÃO
DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E
COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA
ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO
INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL

AFASTADO. ENTREGA DE IMÓVEL EM CONFORMAÇÃO DISTINTA ÀQUELA ADQUIRIDA. DANO MORAL MANTIDO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO.CABIMENTO.

[...]

2. Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso das recorrentes na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como de entrega em conformação distinta àquela adquirida gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos recorridos.

[...]

6. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes.

7. Recurso especial conhecido e não provido.(REsp 1634751/SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, 3^a T., julg. em 14.2.2017, publ. em 16.2.2017).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.COMpromisso DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO.NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL IMPORTA LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. SÚMULAS 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVido.

1. A jurisprudência deste Sodalício, que possui entendimento firmado no sentido de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além de dano emergente, lucros cessantes. Precedentes.

2. A análise das razões recursais e a reforma do arresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos.

Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 986.711/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4^a T., julg. em 15.12.2016, publ. em 2.2.2017).

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

(...) A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de aluguers que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido. (REsp 644.984/RJ, Rel. Ministra

NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402)

Assim, em razão do comprovado atraso na entrega do imóvel, faz jus a parte autora à indenização por lucros cessantes a título de aluguéis que deixou de receber por não estar na posse do bem e, por corolário, não poder alugá-lo a terceiros.

No caso dos autos, analisando o contrato de promessa de compra e venda do evento 15, contr21, vê-se que a própria incorporadora [REDACTED] obrigou-se a tanto, nos termos da cláusula 7.4:

"7.4. - O atraso na conclusão da obra por período superior a 06 (seis) meses, e o cumprimento de todas as obrigações e pagamentos pelo COMPRADOR, implicará no direito do COMPRADOR em receber da INCORPORADORA, a partir do 7º mês, uma indenização correspondente ao valor mensal do aluguel cobrado por apartamento do mesmo padrão e tamanho à unidade adquirida."

A redação da cláusula é clara ao imputar responsabilidade da SPE [REDACTED] a pagar ao comprador, após o período de seis meses de atraso na conclusão da obra, indenização devida por cada mês de atraso - compreendida esta como valor equivalente a um aluguel de apartamento "do mesmo padrão e tamanho à unidade adquirida".

Embora o prazo inicial de entrega tenha sido fixado em junho de 2014 (cláusula 7), quando assinaram o contrato de compra e venda com financiamento do ev15, contr25, as partes repactuaram outro prazo de entrega do imóvel, a saber, 25 meses após a data de sua assinatura (que ocorreu em 30/06/2014).

Forçoso concluir, destarte, que, no que tange ao prazo para entrega da obra, houve repactuação, pelas próprias partes, quanto à data de sua conclusão - repactuação esta que decorre da estipulação de novo prazo quando incorporadora, comprador e agente financeiro prestaram manifestação de vontade, livre de vícios de consentimento, no negócio jurídico do ev15, contr25.

Logo, ante a obrigação assumida pela incorporadora no contrato do ev15, contr21 (força obrigatória das convenções - pacta sunt servanda), a data de entrega do imóvel como sendo 30/07/2016, a partir do sétimo mês de atraso (i.e., 30/02/2017), faz jus à parte requerente a indenização correspondente ao valor mensal do aluguel cobrado por apartamento similar ao por ela adquirido.

Considerando que o valor de locação de imóvel residencial varia, de regra, de 0,5% a 0,8% sobre o valor do imóvel, reputo adequado e justo fixar uma indenização correspondente ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de aquisição do próprio imóvel em

discussão (R\$ 131.600,00 - ev15, contr25), por mês de atraso, contado a partir de 30/02/2017.

Destaco que a responsabilidade pela indenização caberá exclusivamente à incorporadora, visto que foi unicamente ela quem assumiu a obrigação constante na cláusula 7.4 do contrato de promessa e compra e venda do ev15 (contr25).

Procede, portanto, a pretensão nestes termos.

Indenização por danos morais

Entendo que a parte requerente também faz jus à reparação pelos danos morais sofridos, já que, embora a previsão contratual de finalização do empreendimento fosse 30/07/2016, até os dias atuais, não há notícia de que a construção do Residencial tenha sido finalizada.

Tal atraso, por excessivo, indubitavelmente gerou prejuízos de ordem moral à parte autora, a qual, após se programar para passar a residir no apartamento a partir de determinada data, e arcar com suas obrigações contratuais (pagando juros de obra por diversos meses), teve sua previsão frustrada, o que certamente lhe gerou transtornos e constrangimentos - tanto que, após assinar o contrato de compra e venda com financiamento e manifestar vontade de adquirir o imóvel e nele residir, foi obrigada a ingressar no Judiciário e suplicar pela rescisão do contrato, ante a ausência de previsão concreta quanto à data para finalização da unidade habitacional integrante do Residencial [REDACTED].

De qualquer forma, o TRF da 4^a Região, em diversos julgados, já acenou quanto à possibilidade de indenização do mutuário por prejuízos de ordem moral que lhes foram causados, com origem no atraso na entrega da obra (considerados como dano *in re ipsa*). Colaciono ementas:

"DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. PRECEDENTES.

(...).

Configurado o atraso na entrega do imóvel financiado no âmbito do PMCMV, impõe-se a reparação dos danos morais sofridos pelo mutuário;

. É assente na jurisprudência que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido é conhecido pela experiência comum e considerado in

re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato;

. O quantum debeatur a ser pago a título de indenização deve observar o caráter punitivo e resarcitório da reparação do dano moral. De outra banda, deve também evitar o enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso e atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade;

(...)" (AC 5042128-16.2015.404.7100/RS, decisão de 22/02/2017)

"ADMINISTRATIVO. DANO MORAL. DANO MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.

Os pressupostos da reparação civil são o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade. No caso, o imóvel do autor não foi entregue no prazo contratado (ato ilícito), causando ao autor angústia, aflição e indefinição (dano moral) e prejuízos com pagamento de aluguel (dano material), o que deve ser indenizado.

A CEF tem responsabilidade solidária junto com a construtora, pois a empresa financiadora deveria proceder ao acompanhamento, fiscalização, execução e entrega das obras. A legitimidade passiva da RODOBENS está fundamentada no contrato de financiamento, que subscreve na condição de interveniente construtora, conjuntamente com a TERRA NOVA INCORPORADORA, na qualidade de vendedora, entidade organizadora e fiadora." (AC 5022488-23.2012.404.7200/SC, decisão de 15/02/2017)

"ADMINISTRATIVO. CIVIL. CEF. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SFH. SBPE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. DANO MORAL. DANO MATERIAL.

(...)

5. Verificado o atraso na entrega da obra, cabe pagamento de indenização à parte autora, a título de danos materiais e de danos morais, por parte de quem lhes deu causa.

6. É assente na jurisprudência que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato;

7. O quantum debeatur a ser pago a título de indenização deve observar o caráter punitivo e resarcitório da reparação do dano moral. De outra banda, deve também evitar o enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso e atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade." (AC 5037231-47.2012.404.7100/RS, decisão de 25/01/2017)

"ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CEF. LEGITIMIDADE. DANO MORAL. QUANTIFICAÇÃO.

1. Cabendo à Caixa Econômica Federal fiscalizar o cumprimento do prazo de construção do imóvel e substituir a construtora nas hipóteses de retardamento ou de paralisação injustificados da obra, há de se reconhecer a sua legitimidade passiva e a sua responsabilidade civil pelos danos causados.
 3. Na quantificação do dano moral devem ser sopesadas as circunstâncias e peculiaridades do caso, de acordo com os critérios da proporcionalidade e da razoabilidade, como, por exemplo, as capacidades econômicas do ofensor e do ofendido, a extensão do dano e o caráter pedagógico da indenização."
- (AC 5032100-14.2014.404.7000/SC, decisão de 14/12/2016)

Portanto, considerando o excessivo atraso na conclusão da obra - a qual, aliás, sequer possui previsão de término, não sendo de todo incabível alegar que, mesmo após o trânsito em julgado desta sentença, a obra ainda permaneça inacabada -, o fato de que razoável quantia, desembolsada pela parte mutuária, foi investida em aquisição frustrada (se tivesse comprado outro Residencial, de outra construtora, poderia já estar morando no imóvel há meses), que a obra, se tivesse sido entregue na data avençada (30/07/2016), teria proporcionado à autora não só a aquisição de uma casa própria, mas também gerado um investimento (crescente valorização dos imóveis), a aplicação dos princípios da razoabilidade e moderação, bem assim a capacidade econômica da CEF e da Incorporadora SPE [REDACTED], entendo que a indenização por danos morais deve ser fixada com base na média adotada pelo TRF da 4ª Região para casos similares (AC 5042128-

16.2015.404.7100/RS: R\$ 7.500,00; AC 5036745-
 57.2015.404.7100/RS: R\$ 2.500,00; AC 5004237-
 34.2015.404.7108/RS e AC 5032100-14.2014.404.7200/SC: R\$ 10.000,00; AC 5036306-51.2012.404.7100/RS e AC 5037231-
 47.2012.404.7100/RS: 10% sobre o montante financiado; AC 5022488-
 23.2012.404.7200/SC: R\$ 300,00 por mês de atraso), a saber, R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) para a parte autora, cujo pagamento deverá ser feito de forma solidária pelas Rés.

3. Dispositivo

Ante o exposto, conheço os pedidos formulados pela parte autora e, no mérito, julgo-os parcialmente procedentes, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:

- a) declarar a ilegalidade da cobrança dos valores relativos a "juros de obra" após o prazo previsto para a conclusão da fase de construção (30/07/2016);

b) condenar solidariamente as réis ao ressarcimento das prestações pagas efetivamente pela parte autora como juros de obra posteriormente a 30 de julho de 2016, que deverão ser corrigidas nos termos da fundamentação;

c) condenar a SPE [REDACTED] a indenizar a parte

autora pelos lucros cessantes que sofreu em virtude do atraso na entrega da obra, correspondente ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de aquisição do próprio imóvel em discussão (R\$ 131.600,00 ev15, contr25), por cada mês de atraso, contado a partir de 30/02/2017, até a entrega da obra;

d) condenar as réis, solidariamente, ao pagamento de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) a título de danos morais em favor da parte autora, os quais devem ser corrigidos pelo IPCA-e a partir da data em que arbitrados (i.e., data de prolação desta sentença), conforme Súmula nº 362 do STJ, com incidência de juros de mora de 1% ao mês (CC, art. 406) desde a data do evento danoso (Súmula nº 54 do Superior Tribunal de Justiça), que reputo como ocorrido na data que a obra deveria estar concluída (30/07/2016).

Condeno as réis (SPE [REDACTED] e CEF),
pro rata,

ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios devidos em favor do procurador da parte autora, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido, com base na média complexidade da causa, em sua relevância e, ainda, no quanto dispõe o art. 85, caput e §2º, do CPC, sendo devido metade por cada uma das réis.

Tendo em vista a revelia da requerida SPE [REDACTED] determino a intimação de dita ré, por meio de seu representante legal, para que tenha ciência sobre o teor desta sentença.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

1. Caso sejam interpostos recursos de apelação, intime-se a parte contrária para, querendo, ofertar contrarrazões no prazo legal.

2. Após, remetam-se os autos para o Egrégio Tribunal Regional Federal da 4ª Região, com as cautelas de estilo e homenagens deste Juízo.

Federal, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador 700005781031v56 e do código CRC e51a5d35.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANNE KARINA STIPP AMADOR COSTA

Data e Hora: 27/11/2018, às 16:5:13

5055136-98.2017.4.04.7000

700005781031 .V56