



JUSTIÇA FEDERAL

PROCESSO:

CLASSE:

POLO ATIVO: ----

REPRESENTANTE(S) POLO ATIVO: EMMANUEL PEDRO SOARES PACHECO - MG187348-A e PEDRO HENRIQUE REIS E SOUZA - MG171828-A

POLO PASSIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REPRESENTANTE(S) POLO PASSIVO: VALERIA RAMOS ESTEVES DE OLIVEIRA - MG46178-A

RELATOR(A):

Dispensado o relatório (artigo 38 da Lei nº 9.099/95).

VOTO - VENCEDOR

EMENTA-VOTO

CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. SENTENÇA QUE DETERMINOU A EXCLUSÃO DA CONSTRUTORA DO POLO PASSIVO. TRANSITO EM JULGADO OCORRIDO. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. DEVOLUÇÃO DOS JUROS DE OBRA DEVIDA. RECURSO INOMINADO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de recurso inominado, tempestivo, interposto pela autora (ID 235098004) em face da sentença (ID 235098001) que extinguiu o processo sem resolução do mérito em relação à CEF (art. 485, VI c/c 330, I, § 1º, II, CPC).

2. A recorrente insurge-se contra a extinção prematura do processo. Argumenta que ao indeferir a inicial por ausência do documento está-se exigindo que o consumidor, parte vulnerável na relação processual agregue documento que não está em sua posse. Combate a exclusão da litisconsorte passiva, alegando que há solidariedade entre a CEF e a construtora.
3. No que tange à exclusão da lide da empresa Inter Construtora e Incorporadora S.Anada há a prover, tendo em vista que a sentença que determinou tal exclusão já transitou em julgado, pois foi prolatada em 22/02/2022, tendo sido a autora dela intimada em 25/02/2022 (ID 235097994 e não engendrou o recurso pertinente).
4. Passo à análise do mérito, porquanto há nos autos elementos suficientes para analisá-lo.
5. A jurisprudência do STJ é consolidada no sentido de que as normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis às relações de consumo existentes entre a instituição bancária e seus clientes, conforme preconizam as súmulas 297 e 479 deste Tribunal, respectivamente: *“O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”* e *“As instituições financeiras respondem objetivamente pelos danos gerados por fortuito interno relativo a fraudes e delitos praticados por terceiros no âmbito de operações bancárias”*.
4. Assim, a responsabilidade civil é objetiva no mencionado tipo de relação de consumo, não sendo necessária a prova da culpa.
5. No entanto, o fato de a responsabilidade civil ser objetiva não exime a parte autora de comprovar o dano e o nexo de causalidade, elementos essenciais para sua configuração. Consequentemente, cabe ao autor demonstrar os danos materiais sofridos, bem como que o ato ilícito praticado pelo réu foi suficientemente grave a ponto de causar lesão a sua personalidade, de modo a justificar a reparação por danos morais pretendida.
6. No caso em tela, o recorrente firmou um contrato com a CEF e a empresa INTERSPE JUIZ DE FORA 5 INCORPORAÇÃO LTDA., por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, programa minha casa, minha vida – PMCMV – recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) e devedor(es) (ID235097989).
7. De acordo com a inicial, o autor irressigna-se com relação ao pagamento de “juros de obra” no período posterior à data prevista para o término da obra, ou seja, 24/06/2021, o que alega ser indevido, ao fundamento de que esse encargo seria da construtora.
8. Nesse particular, cabe frisar que a CEF é parte legítima para figurar no polo passivo da lide em que se discute a cobrança dos juros de construção, tendo em vista que é dela a responsabilidade por sua cobrança e a incumbência de iniciar a amortização da dívida após o término da fase de construção. Precedente do TRF da 1ª Região: AC 003446828.2014.4.01.3300 / BA, Rel. Desembargador Federal Daniel Paes Ribeiro, Sexta Turma, e-DJF1 de 12/05/2017.
9. A par disto, há de se ter em conta que é o contrato de mútuo firmado com a Caixa Econômica Federal que rege o prazo de entrega da obra (cf. TRF4, AC

505479861.2016.4.04.7000, Terceira Turma, Relatora Marga Inge Barth Tessler, juntado aos autos em 24/11/2017).

10. No que tange à cobrança dos juros de obra depois de findo o prazo de construção estabelecido no contrato, tem-se que a CEF é responsável por restituir as parcelas cobradas após a referida data, de acordo com as cláusulas 5.3 a 5.3.2 (fls. 9/10 do ID 235097989) *in verbis*:

5.3 ENCARGOS DE OBRA EM ATRASO: O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ao) exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais definidos no item 5.1.2, caso ocorra atraso na entrega do imóvel por prazo superior a 6 (seis) meses contados da data original de término de obra prevista quando da celebração deste contrato, no item B.7, imputando-se diretamente à CONSTRUTORA a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.

5.3.1 Após o 6 (sexto) mês contado a partir da data original prevista para o término de obra os encargos do (s) DEVEDOR(ES), a cada vencimento, passa a ser de responsabilidade da CONSTRUTORA e direcionados para a conta vinculada ao empreendimento.

5.3.2 Para os encargos vencidos e vincendos após o 6º (sexto) mês de atraso de obra, a construtora reconhece não existir responsabilidade solidária d(s) DEVEDOR(ES), não tendo contra este (s) qualquer direito de regresso.

11. Essas cláusulas só preveem a exoneração do devedor quanto ao pagamento dos encargos mensais superarem 6 meses do prazo contratualmente previsto para o término da obra. Contudo, entendo que as referidas cláusulas são abusivas porque repassam para os devedores a responsabilidade pelo atraso da obra, injustificadamente, nesse período, implicando também em ofensa à comutatividade do contrato.
12. Na situação em tela, o contrato firmado entre as partes prevê a conclusão da obra em 24/06/2021, impondo-se o reconhecimento de que os juros de obra eram devidos até a data final do prazo de construção pactuado. Logo, a cobrança após essa data é ilegítima em fase de ter ultrapassado a data prevista para o término da construção, quando se iniciaria a fase de amortização.
13. Acontece que a CEF anexou aos autos a planilha de evolução do financiamento, onde verifico que o término da obra somente ocorreu em 01/12/2021 (fl. 13 do ID 235098013). Desse modo, o autor faz jus à devolução dos “juros de obra” no período 24/06/2021 a 01/12/2021.
14. Deveras, como já foi visto, houve atraso na entrega da obra.
15. Por conseguinte, o recurso inominado deve ser **PROVIDO em parte** para: **a)** determinar a restituição em dobro dos juros de obra cobrados a partir de 24/06/2021 até 01/12/2021, devidamente corrigidos monetariamente e com juros.
16. Sem condenação em custas e honorários advocatícios, tendo em vista o disposto no art. 55 da Lei 9.099/95.

A C Ó R D Ã O

VISTOS, relatados e discutidos os autos, **ACORDAM** os Juízes da 1ª Turma Recursal com sede na Subseção Judiciária de Juiz de Fora **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, na conformidade do voto da Relatora.

Juiz de Fora, data contida na certidão de julgamento.

Juiz Federal Guilherme Fabiano Julien de Rezende

1º Relator

DEMAIS VOTOS

Sistema Ementa-Voto.

Assinado eletronicamente por: GUILHERME FABIANO JULIEN DE REZENDE

10/10/2022 12:41:25

<https://pje2g.trf6.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 255960177



22101012320753900000

IMPRIMIR

GERAR PDF