

Recurso 08006606920184058401
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Paulo Machado Cordeiro
Julgado em 13/09/2021

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PMCMV. DANOS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.

RESUMO

Apelação da Caixa Econômica Federal e construtora contra sentença que condenou o ressarcimento de "juros de obra" cobrados indevidamente após vencimento do prazo de construção no PMCMV, além de aluguéis e indenização por dano moral. A Caixa, como agente financeiro, não responde por danos morais e lucros cessantes, mas deve restituir os juros de obra indevidos, enquanto a construtora responde solidariamente pelo ressarcimento de aluguéis e danos morais.

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PMCMV. DANOS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE EM RELAÇÃO AOS DANOS MORAIS, AOS LUCROS CESSANTES. JUROS DE OBRA. ILEGITIMIDADE DA COBRANÇA. ALUGUÉIS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Apelação interposta por Paiva Gomes e Cia LTDA e Caixa Econômica Federal, no bojo de ação ordinária promovida por Giorgionete Mendes Ribeiro, contra sentença que rejeitou as preliminares suscitadas, e no, mérito, ratificando a medida liminar deferida, acolheu em parte os pedidos iniciais, para: a) condenar a Caixa Econômica Federal a restituir à autora os valores por ela pagos a título de "juros de obra" após o prazo de 25 meses para construção, vale dizer, a partir de julho de 2013, corrigidos pela Taxa Selic, que já engloba juros e índice de correção, que deverá incidir a partir do vencimento de cada parcela. Os valores devidos, a serem apurados em liquidação de sentença, poderão ser compensados pela Caixa Econômica Federal para amortização do saldo devedor do financiamento; b) condenar as rés, solidariamente, a ressarcirem à autora os valores de todos aluguéis por ela desembolsados e comprovados nos autos desde 27/07/2013, bem como enquanto perdurar a demora na entrega do imóvel, de forma que paguem, a partir da presente sentença, o valor mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) para ser utilizado para pagar aluguéis, corrigidos exclusivamente pela Taxa Selic, por já contemplar juros e correção monetária (art. 406 do Código Civil); c) condenar, solidariamente, as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 10.000,00, a título de indenização por dano moral, incidindo juros de mora de 1% ao mês, a partir do evento danoso (07/2013), e a Taxa Selic, exclusivamente, a partir da data desta sentença (Súmula 362 do STJ). Considerando a procedência parcial dos pedidos formulados na inicial, condenação do autor ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos réus, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, ficando a exigibilidade de tal obrigação suspensa e somente poderá ser executada se comprovada, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado desta sentença, a modificação da situação de hipossuficiência da autora, nos termos do art. 98, 3º, do CPC. Condenação dos réus ao pagamento de honorários sucumbenciais, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação (5% cada réu), com fulcro no art. 85, § 2º, do CPC.

2. Restou consignado pelo juízo de primeiro grau, em sua sentença: "Portanto, verificado o atraso da obra por período superior a trinta dias, caberia à Caixa adotar as medidas necessárias a viabilizar a continuidade dos serviços e o cumprimento do contrato dentro do prazo previsto. Seu dever de fiscalizar não decorre apenas em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, mas também para zelar pela correta execução do programa destinado a produção de imóveis para a população de baixa renda. Portanto, é legítima a pretensão do autor em se ver ressarcido dos valores gastos com o pagamento dos denominados "juros de obra" efetuado após o prazo previsto para a construção, pois, findo tal período, tinha direito, ainda que não concluída a obra, a iniciar a amortização da dívida, conforme a cláusula quarta do contrato. Ressalte-se que não se aplica a pretendida restituição em dobro dos valores considerados indébitos em face da falta de certeza e liquidez dos respectivos valores e de determinação legal ou judicial então impeditiva de sua cobrança. Sendo declarada a ilegalidade de tal débito por meio desta sentença judicial, cabível apenas o pedido de restituição dos valores pagos a título de taxa de obra tão somente na forma simples. No caso em foco, a parte autora não reclama a rescisão do contrato. Pelo contrário, pede a substituição da construtora. Quanto a esse pedido, não há como acolhê-lo, conforme noticiado nos autos, a obra está em vias de ser concluída, faltando apenas 2% para o seu término, nada obstante o flagrante atraso, descabe deferir agora a substituição da construtora para conclusão da obra, o que poderia, inclusive, ocasionar mais atraso, diante dos entraves burocráticos para implementação de tal medida. Em relação aos danos morais, são devidos ante a expectativa não realizada da moradia própria, agravada pelo fato de o autor se tratar de pessoa de baixa renda, para quem a demora na conclusão da obra, que vem perdurando há mais de 30 meses, certamente causa maior transtorno. Considerando a capacidade econômica das demandadas e a demora apontada, é razoável fixar o valor da reparação em R\$ 10.000,00."

3. Em suas alegações, a Construtora apelante sustenta, em apertada síntese: a) preliminar de ilegitimidade passiva, sob a alegação de que, por força de ação judicial, processo 0800063-37.2017.4.05.8401, em tramite na 1ª Vara Federal de Mossoró, foi determinada a sua retirada do canteiro da obra do empreendimento West Paradise; b) é de se perceber que não houve descumprimento contratual por parte da construtora Paiva Gomes, que sequer possui qualquer dever ou responsabilidade em relação ao prazo de entrega discutido nos presentes autos, bem como a unidade adquirida pela parte autora foi devidamente entregue, não devendo pagar os lucros cessantes pretendidos pela parte demandante; c) o descumprimento contratual, ou atraso na entrega de unidades habitacionais, por si só, não ensejam reparações em danos morais. Na hipótese dos autos, constata-se que não houve nenhuma infração contratual pela qual a apelante possa ser responsabilizada, razão pela não há como ser compelida a reparar supostos danos morais sofridos pela parte apelada.

4. A seu turno, a Caixa Econômica Federal, em sua apelação, sustenta, em apertada síntese: a) é parte manifestamente ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação no tocante a eventuais danos decorrentes do atraso na entrega da obra, devendo a demanda ser extinta sem resolução do mérito, uma vez que esta é tão somente Agente Financiador das obras e, portanto, o prazo de entrega da obra constante dos contratos é indicado pela construtora e não pela empresa pública apelante; b) resta clara a legalidade da cobrança dos juros na fase de construção e a coerência de que seja cobrado, não havendo justificativa para excluir a sua cobrança por qualquer motivo que não esteja relacionado com defeito na prestação dos serviços financeiros pela CAIXA. Se os valores não são arcados pelo mutuário, devem ser custeados pela construtora/incorporadora/afiadora; c) não há qualquer previsão contratual que impute à apelante dever de indenizar por atraso na obra, ficando clara a inexistência do dever de indenizar, visto que a indenização por danos morais serve para reparar um dano profundo o suficiente que atinja os sentimentos mais íntimos da vítima, tais como: a honra, a dignidade, a imagem, dentre outros.

5.

Conforme informações dos autos, a parte autora firmou com a Caixa Econômica Federal um contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do programa Minha Casa, Minha Vida.

6. Nesse contexto, cumpre observar que a Lei 11.977/2009 instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias de baixa renda.

7. No instrumento contratual, há previsão de construção da obra em 25 meses, a partir da assinatura do contrato, nos termos da CLÁUSULA QUARTA do instrumento contratual assinado em 27/06/2011, concluindo-se que o prazo final para a entrega das chaves à autora findou em 27/07/2013. Neste contexto, a parte demandante argumenta que houve descumprimento do prazo para a entrega de seu imóvel, responsabilizando a Caixa Econômica Federal e a Paiva Gomes e CIA LTDA pela demora.

8.

Inicialmente, a primeira questão jurídica a ser dirimida está relacionada à legitimidade passiva da construtora, que alegou haver sido retirada do canteiro de obra do empreendimento em questão por força de tutela de urgência exarada em outra ação proposta pela Caixa Econômica Federal, de modo que não deteria legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

9. Desta forma, para fins de rescisão do contrato de compra e venda e de mútuo, irrelevante para o deslinde do feito a permanência da construtora no prosseguimento das obras. Assim, diante do objeto da ação, a pertinência subjetiva da construtora deriva do fato de figurar no instrumento contratual como sujeito da relação material subjacente, constituindo este o suporte fático que legitima a construtora a ostentar a condição de parte e ter contra si deduzido pedidos de rescisão contratual e indenização por danos morais e materiais. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0800737-78.2018.4.05.8401, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Cavalcante Carvalho, data de assinatura: 30/09/2020.

10. Com relação ao mérito da ação, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp 1729593 / SP (julgado em 11/09/2019, com trânsito em julgado em 27/11/2019), submetido à sistema dos recursos repetitivos (Tema 996), estabeleceu que as teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes: "1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; 1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o

período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor."

11. Assim, com relação ao pedido de lucros cessantes (dano material), deve a Construtora ré ser condenada ao pagamento de indenização à autora, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a partir da data de configuração da mora (27/07/2013), com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma, montante este a ser devidamente apurado em liquidação de sentença, mantido o entendimento da Segunda Turma que exclui a responsabilidade da Caixa Econômica Federal quanto ao pagamento de aluguel, ou de lucros cessantes, pois, apesar do dever de adotar providências para o término da obra, não há cláusula contratual que a obrigue a arcar com as consequências da entrega do imóvel. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0802744-53.2016.4.05.8000, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Carvalho, data de assinatura: 20/05/2019.

12. A jurisprudência desta Segunda Turma pacificou-se no sentido de a Caixa não ser a responsável pelo atraso das unidades imobiliárias financiadas, nas hipóteses em que atua na condição de agente financiador em sentido estrito, como no presente caso. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0809958-61.2017.4.05.8000, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 18/09/2020.

13. É certo que o contrato em comento prevê o acompanhamento das obras pela empresa pública federal, porém, tal fiscalização, empreendida pelos agentes do banco, restringe-se ao cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento, jamais ensejando responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0805695-54.2015.4.05.8000, rel. Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 29/07/2020.

14. Reconhecida a ilegalidade da cobrança da taxa de evolução (juros da obra), após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves, cabível sua devolução, pela Caixa Econômica Federal, ao apelante, em sua forma simples, ante a ausência de prova cabal de má-fé da instituição financeira na execução do contrato, valores estes que serão devidamente corrigidos pela Taxa Selic, que engloba juros e índice de correção, inclusive para fins de amortização do saldo devedor (TRF5, 2ª T., PJE 0800167-63.2016.4.05.8401, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, julgamento em 14/03/2019).

15. Quanto ao pedido de dano moral, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a indenização por danos morais não é decorrência natural da cobrança dos juros de obra após o período previsto no instrumento contratual, porque, ela em si, não é causa bastante de dano psíquico insuportável, tratando-se de ilícito previsto nos contratos, devendo encontrar nas reparações materiais o seu consectário natural, sobretudo por não afligir direitos da personalidade de quem quer que seja. STJ. 3ª Turma. AgInt no REsp 1684398/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/03/2018.

16. A seu turno, esta Segunda Turma também já entendeu que o atraso na conclusão da obra não constitui gravame que justifique reparações desta natureza, pois a demora gera consequências materiais, as quais podem ser indenizadas, caso comprovadas (TRF5, 2ª T. PJE 0805521-81.2016.4.05.8300, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Cavalcante Carvalho, data de assinatura: 24/09/2019; TRF5, 2ª T., PJE 0802754-32.2014.4.05.8400, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, j. em 01/12/2016), não fazendo jus, a autora, à indenização moral pretendida.

17. Assim, o inadimplemento contratual em comento não constitui gravame que justifique reparação desta

natureza, além do que não restou demonstrado nos autos a existência de qualquer evento que possa ter causado ofensa à sua imagem ou honra, ou perturbações que desencadeassem alterações significativas nas suas relações psíquicas, emocionais ou afetivas. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0809958-61.2017.4.05.8000, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 18/09/2020.

18. Quanto aos honorários advocatícios, observa-se, neste momento processual, que cada litigante foi em parte vencedor e vencido na demanda, razão pela qual deve ser mantida a sucumbência recíproca, cabendo ao juízo a quo, diante do que restou decidido na sentença (pagamento de honorários advocatícios de sucumbência, fixados em 10% sobre o valor da condenação), estabelecer a distribuição proporcional das despesas entre as partes, de acordo com o proveito obtido, nos termos do art. 86 do CPC/2015.

19. Apelação da Caixa Econômica Federal parcialmente provida, para: a) reconhecer a ilegitimidade da empresa pública pelo atraso na entrega da obra; b) afastar sua condenação ao pagamento dos aluguéis (lucro cessante) à autora; c) afastar sua condenação ao pagamento de indenização por dano moral. Apelação da Construtora Paiva Gomes e CIA LTDA parcialmente provida, para afastar sua condenação ao pagamento de indenização por dano moral.

sam