

## CONTRATO DE EMPRÉSTIMO

Recurso 08039373520184058000  
Tribunal TRF5  
Relator Desembargador Federal Paulo Machado Cordeiro  
Julgado em 19/07/2021

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

**RESUMO**

Apelação em ação de financiamento habitacional do PMCMV contra atraso na entrega de imóvel. O tribunal reconheceu ilegitimidade passiva da Caixa quanto aos danos morais e lucros cessantes (responsabilidade exclusiva da construtora), mas manteve a legitimidade para cobrança de juros de obra, rejeitando argumento de abusividade. Reformou parcialmente a sentença ao condenar a construtora ao pagamento de lucros cessantes e reconhecer descumprimento contratual pela entrega de vaga descoberta em lugar da coberta pactuada.

**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. OCORRÊNCIA DE ABUSIVIDADE EM CLÁUSULA PRESENTE EM ADITIVO CONTRATUAL. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES A CARGO DA CONSTRUTORA. PREVISÃO DE VAGA DE GARAGEM COBERTA. IMÓVEL VINCULADO À VAGA DESCOBERTA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Apelação interposta por Diogo dos Santos Bento, no bojo de ação ordinária promovida em desfavor da Caixa Econômica Federal e de Concreto Amorim Construções LTDA - EPP, contra sentença que julgou improcedentes os pedidos inclusos na petição inicial. Condenação do autor/apelante ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com fulcro no art. 85, § 2º, do novo CPC, crédito este sujeito à condição suspensiva em face do deferimento dos benefícios da justiça gratuita (art. 98, § 3º, CPC).
2. Restou consignado pelo juízo de primeiro grau, em sua sentença: "Com essas considerações, reconheço a ilegitimidade passiva da CEF quanto aos pedidos que dizem respeito ao desenvolvimento da obra, quais sejam: a indenização pelo atraso na entrega do imóvel que consubstanciaria inadimplemento; os danos morais decorrentes de tal atraso, a declaração de nulidade do aditivo contratual pactuado entre a requerente e a construtora ré, vez que, claramente, a instituição financeira não participou de sua elaboração; a apresentação do cronograma de obra. Por conseguinte, reconheço a incompetência absoluta deste Juízo para julgar o feito em relação a tais pleitos. Todavia, deixo de remeter os autos para a Justiça Estadual tendo em conta a incompatibilidade técnica apresentada pelo Sistema PJE e extingo o feito sem resolução do mérito, no que concerne aos pedidos supra relacionados, nos termos do art. 485, IV, do NCPC. Em relação ao pedido de devolução em dobro os valores relativos às taxas de evolução de obra, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva alegada pela demandada CONCRETO AMORIM CONSTRUÇÕES LTDA, vez que tal

pretensão deve ser direcionada tão somente à Caixa Econômica Federal, posto que a referida ré em nada interveio no contrato de financiamento que enseja a cobrança de tais valores. Superadas, portanto, as preliminares ventiladas pelas demandadas e ingressando na matéria em questão, concluo que desassiste razão ao autor ao pugnar pela devolução da taxa de obra, aduzindo ser ilegal e abusiva. Explico: Inicialmente, destaque-se que o término do prazo de conclusão da obra pela construtora põe fim à denominada fase de construção e dá início à responsabilidade pelo pagamento das verbas contratuais que serão imputadas à amortização do financiamento (fase de amortização). As denominadas "taxas de construção" ou "juros de obra" são pagamentos feitos durante a fase de construção e representam os únicos encargos do financiamento cobrados pelo banco nessa fase. Em tal período, são exigidos os encargos relativos a juros e atualização monetária, além de taxa de administração (se devida) e comissão pecuniária FGHB. Os juros remuneratórios contratados na fase de construção têm origem na dívida contraída pelo mutuário, possuindo a mesma natureza jurídica daqueles incidentes no período de retorno do financiamento, ou seja, na fase de amortização. Neste sentido, as disposições contratuais são claras em estabelecer a incidência de juros durante todo o financiamento. Tanto é assim que esses compõem o valor das prestações não só na fase de construção, mas também na fase de amortização. Desta maneira, o fim do prazo para conclusão da obra, que marca o término da fase de construção, não desobriga o mutuário de pagar "juros de obra", pois não existe distinção entre os juros que incidem no primeiro período do financiamento e no segundo. O início do período de retorno importa apenas na cessação da cobrança dos encargos próprios da construção como a "taxa de obra", pois a partir desse momento o valor da prestação é imputado ao pagamento de juros e à amortização do saldo devedor do financiamento."

3. Em suas alegações, o apelante requer, em apertada síntese:

- a) que seja reconhecida a legitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para figurar no polo passivo da presente demanda, em razão de sua responsabilidade contratual como fiscalizadora, garantidora da obra, além dos seus atos falhos, como erros, omissões e excessos, que impactaram diretamente no atraso para a entrega do imóvel;
- b) que seja declarado nulo o aditivo contratual celebrado entre a Construtora e o demandante em conformidade com o art. 51 do CDC, o qual foi "usado" como comunicação e anuência da prorrogação do prazo de construção;
- c) que ambas as demandadas sejam condenadas ao pagamento dos aluguéis suportados pelo autor pelo prazo do atraso da obra, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês de atraso;
- d) que as recorridas sejam condenadas ao pagamento de danos morais no valor de 15% sobre o valor de compra e venda do imóvel, calculadas em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- e) que a Construtora seja condenada por perdas e danos relativos à transformação da vaga de subsolo em descoberta no montante de 10% (dez por cento) do valor do bem, calculados em R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais);
- f) que a construtora seja condenada ao pagamento da inversão da multa contratual e juros como aplicaria ao comprador por efetiva inadimplência, calculados na inicial em R\$ 31.920,00 (trinta e um mil, novecentos e vinte reais);
- g) que os honorários advocatícios sejam calculados e sentenciados em conformidade com o CPC em seu artigo 85 e seus parágrafos.

4. Preliminarmente, quanto aos requerimentos formulados pelo autor no petitório de id. 4050000.19014096 (que seja imputada à Caixa a devolução dos valores cobrados do apelante à título de encargo mensal, ou, seja este valor abatido do saldo devedor, ou depositado em conta Judicial para levantamento pelo apelante, quando da efetiva entrega da obra com todas as formalizações legais previstas contratualmente, além do cumprimento do que está previsto em contrato, imputando diretamente à Construtora o ônus dos pagamentos de juros, seguro e taxa de obra, pois a obra continua em atraso e não concluída), em data posterior ao recurso de apelação, sob alegação da existência de fato novo e superveniente, nos termos do art. 493 do CPC, observa-se que se trata de matéria já tratada na peça atrial e no apelo do demandante, confundindo-se com o próprio mérito da ação, razão pela qual passo a analisar os termos propostos na presente ação.

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. No instrumento contratual, há previsão de construção da obra em 26 meses, a partir da assinatura do contrato (id. 4058000.3054911), datada de 19/12//2014, concluindo-se que o prazo final para a entrega das chaves ao autor findou em 19/02/2017. Neste contexto, o recorrente argumenta que houve descumprimento do prazo para a entrega de seu imóvel, responsabilizando a Caixa Econômica Federal e a Concreto Amorim Construções LTDA - EPP pela demora.

7. Registre-se, de início, quanto à abusividade contratual alegada com a peça inicial, que o Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Promessas de Compra e Venda firmado, ao dispor que o prazo de execução da obra "poderá ser prorrogado, desde que de comum acordo entre a PROMITENTE VENDEDORA e a Caixa Econômica Federal, com o que o PROMITENTE COMPRADOR expressamente anui.", estabelece, à toda evidência, uma relação desproporcional entre as partes envolvidas, dado que impõe, ao mutuário, de forma indeterminada, o aceite prévio quanto à possibilidade de prorrogação do prazo para entrega do imóvel, razão pela qual se faz necessário o reconhecimento da nulidade da cláusula. 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.

8. 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."

9. Assim, com relação ao pedido de lucros cessantes (dano material), deve a Construtora apelada ser condenada ao pagamento de indenização ao apelante, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a partir da data de configuração da mora (20/02/2017), 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.

10. 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.

11. 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.

12. Entretanto, existe na hipótese dos autos discussão acerca dos juros de obra, inerente ao contrato de financiamento firmado com a empresa pública federal apelada, cuja legalidade da manutenção da cobrança está sendo questionada apenas com base na mora da construtora em entregar o residencial, o que atrai a competência desta Justiça Federal para julgar a lide em sua totalidade.

13. 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).

14. "Os juros de obra cobrados pelo banco, relativos ao financiamento propriamente dito, pressupunham a correta execução do contrato, o que acabou não acontecendo por parte da construtora, implicando, assim, naquilo que toca à instituição financeira, o necessário ressarcimento ao mutuário dos valores cobrados após o término do prazo para a entrega do imóvel." (TRF5, 2ª T., PJE 0800770-39.2016.405.8401, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, julgado em 05/03/2020).

15. No tocante à condenação ao pagamento de multa contratual de 2% (dois por cento) e de juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) sobre o valor do imóvel contratado, trata-se de pedido revestido no formato de penalidade contratual, cuja previsão inexistente no contrato da lide, para a hipótese do

inadimplemento do vendedor, entendendo esta Segunda Turma (PJE 0802266-97.2016.4.05.8500, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 04/02/2020) que deve ser aplicado o recente entendimento do STJ, firmado em sede de recurso repetitivo, quando do julgamento do REsp 1.614.721/DF (Tema 971), no sentido de que "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial".

16. Por outro lado, o Superior Tribunal de Justiça firmou a orientação, em sede de recurso repetitivo, de que, por apresentar a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, sendo, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, não se mostra devida a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes (RESPs 1.635.428/SC e 1.498.484/DF), de forma que deve ser afastada a aplicação da penalidade pretendida pela parte autora, em seu apelo.

17. Com relação à indenização material pretendida, no apelo, pela alteração da vaga de garagem vinculada à unidade imobiliária adquirida pelo autor (de coberta para descoberta), em face do recorte da Laje do Subsolo 1 (id. 4058000.3054916), evidenciado o inadimplemento imputado à Construtora e a desvalorização do imóvel adquirido pelo consumidor em razão da vinculação, ao apartamento, de vaga de garagem descoberta, conquanto avençada a venda de imóvel vinculado à vaga de garagem coberta, faz o apelante jus ao recebimento de indenização pelo prejuízo suportado, traduzida na diferença de preço entre o que vertera e o alcançado pela garagem que lhe fora fornecida, à margem do prometido, informado e contratado, montante este a ser apurado em liquidação de sentença.

18. 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.

19. 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, o apelante, à indenização moral pretendida.

20. Assim, o inadimplemento contratual em comento não constitui gravame que justifique reparação desta natureza, além do que não restou demonstrada 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.

21. "Ocorre que o atraso da obra não gera direito a indenização por danos morais in re ipsa. É necessária a demonstração de que além do inadimplemento contratual houve abalo psicológico e sofrimento capaz de ensejar o dano extrapatrimonial e o conseqüente direito à reparação, nos moldes do 186, 187, 927 e 944 do

Código Civil, o que não ocorreu na espécie." (TRF5, 2ª T., PJE 0801725-44.2014.4.05.8400, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Cavalcante Carvalho, data de assinatura: 23/10/2020)

22. Quanto aos honorários advocatícios, embora a sentença tenha condenado apenas a parte autora/apelante ao pagamento da verba honorária, observa-se, neste momento processual, que cada litigante foi em parte vencedor e vencido na demanda, razão pela qual deve ser reconhecida a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC/2015.

23. Apelação da parte autora parcialmente provida, para: a) condenar a Concreto Amorim Construções LTDA - EPP ao pagamento de indenização ao apelante, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a partir da data de configuração da mora (20/02/2017), 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; b) condenar a Caixa Econômica Federal à devolução, ao apelante, da taxa de evolução (juros da obra), em sua forma simples, valores estes que serão devidamente corrigidos pela taxa Selic; c) condenar a Concreto Amorim Construções LTDA - EPP ao pagamento de indenização ao apelante pelo prejuízo suportado, traduzida na diferença de preço entre o que vertera e o alcançado pela garagem que lhe fora fornecida, à margem do prometido, informado e contratado, montante este a ser apurado em liquidação de sentença. Honorários advocatícios fixados em desfavor de ambas as partes (autor e Concreto Amorim Construções LTDA - EPP), em face da sucumbência recíproca, no montante de 10% sobre o valor da causa, de acordo com o proveito obtido, nos termos do artigo 86 do CPC/2015, observado, em relação à parte autora, ora apelante, o disposto no art. 98, § 3º, do NCPC. Considerando a sucumbência mínima da CEF, deve a parte autora ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios em favor da empresa pública, fixados em 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido pela demandante, na presente ação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observada a gratuidade judiciária já deferida pelo juízo de primeiro grau, em favor do autor, de acordo com o artigo 98 do CPC.

sam