



Número: **0001725-90.2015.8.14.0015**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **21/02/2020**

Valor da causa: **R\$ 44.612,24**

Processo referência: **0001725-90.2015.8.14.0015**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

| Partes | | Procurador/Terceiro vinculado | |
|---|---------------------|---|-----------|
| BUILDING SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA - ME (APELANTE) | | LIVIA DA SILVA DAMASCENO (ADVOGADO) DAVI COSTA LIMA (ADVOGADO) | |
| RAIMUNDA ALDA DE SOUSA ALVES (APELADO) | | MANOELA DE ASSIS SOUSA MAGALHAES (ADVOGADO) | |
| EDUARDO DA SILVA ALVES (APELADO) | | MANOELA DE ASSIS SOUSA MAGALHAES (ADVOGADO) | |
| Documentos | | | |
| Id. | Data | Documento | Tipo |
| 9662580 | 01/06/2022 07:53 | Acórdão | Acórdão |
| 7784554 | 01/06/2022 07:53 | Relatório | Relatório |
| 7784556 | 01/06/2022 07:53 | Voto do Magistrado | Voto |
| 7784551 | 01/06/2022 07:53 | Ementa | Ementa |



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0001725-90.2015.8.14.0015

APELANTE: BUILDING SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA - ME

APELADO: RAIMUNDA ALDA DE SOUSA ALVES, EDUARDO DA SILVA ALVES

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECUSA NA ENTREGA DAS CHAVES. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. COBRANÇA INDEVIDA DOS ADQUIRENTES. CRÉDITO DECORRENTE DE RELAÇÃO DE FIANÇA NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NEGÓCIO JURÍDICO DIVERSO. TEMA 996 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. A obrigação de pagamento da “taxa de evolução de obra” não advém do contrato de compra e venda estabelecido entre as partes processuais, mas sim do contrato de financiamento firmado entre os Apelados e a Caixa Econômica Federal, no qual a construtora foi nomeada como “interveniente fiadora” e, nessa qualidade, acabou arcando com o valor do encargo no lugar dos devedores principais.

2. Impossibilidade de a construtora se utilizar das cláusulas do contrato de compra e venda do apartamento para forçar o ressarcimento do crédito que possui, como fiadora, decorrente de negócio jurídico diverso. O reembolso deve ser buscado por meio de ação de regresso própria, com fulcro no artigo 831 do Código Civil.

3. Segundo o entendimento exarado pela Corte Superior em sede de recurso repetitivo (Tema 996), não se pode cobrar “taxa de evolução de obra” (também chamada de “juros de obra”) após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves.

4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.



RELATÓRIO

RELATÓRIO

Tratam os autos de Apelação interposta por BUILDING SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA – ME contra sentença proferida pelo juízo da 2ª vara cível e empresarial de Castanhal que julgou parcialmente procedente a Ação de Obrigação de Fazer c/c Danos Materiais e Morais movida por RAIMUNDA ALDA DE SOUSA ALVES e EDUARDO DA SILVA ALVES.

O processo foi julgado nos seguintes termos (ID 2778395):

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial e, confirmando a decisão liminar de fls. 239/240, determino que a empresa requerida entregue as chaves do imóvel adquirido pelos autores no empreendimento Super Life Castanhal [...], bem como condeno a empresa requerida ao pagamento dos aluguéis pagos pelos autores, desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves, corrigidos pelo INPC/IBGE desde a data dos fatos, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação, até o efetivo pagamento.

Em consequência, julgo extinto o processo COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com base no art. 487, I, do CPC/2015.

Diante da sucumbência mínima, condeno a requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios ao causídico da parte autora que fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com fulcro no art. 85, §8º, c/c art. 86, parágrafo único, ambos do CPC.

Insurgindo-se contra o *decisum*, a empresa requerida interpôs recurso de apelação sustentando que não houve descumprimento de cláusula contratual capaz de ensejar o pagamento de indenização. Pelo contrário, afirma que os autores se encontram com pendências financeiras decorrentes do contrato firmado.

A construtora frisa que os adquirentes não pagaram a “taxa de evolução da obra” decorrente do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal - CEF, cuja quitação acabou sendo feita pela empresa na condição de fiadora.

Por fim, afirma a inexistência de atraso na conclusão do empreendimento e,



consequentemente, de ato ilícito praticado pela construtora, razão pela qual não há dever de indenizar os aluguéis pleiteados. Logo, requer a reforma integral da sentença ou, sucessivamente, que a condenação em danos materiais seja reduzida para o valor de um salário-mínimo.

A parte contrária apresentou contrarrazões (ID 2778398), reiterando que honrou com suas obrigações contratuais, incluindo o financiamento com a CEF, por meio do qual adquiriram a propriedade resolúvel do apartamento. Aduz que a construtora começou a cobrar a taxa de evolução da obra após o período definido para a conclusão do imóvel, previsto para 23/03/2014, entretanto somente entregue em novembro de 2014.

Assim, os Apelados alegam que continuam morando de aluguel devido à recusa injustificada de entrega das chaves do apartamento, motivo pelo qual possuem direito de receber lucros cessantes, devendo ser mantida a sentença.

Coube-me a relatoria do recurso por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão do plenário virtual.

Belém, 12 de janeiro de 2022.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

1. Juízo de admissibilidade:

A Recorrente satisfaz os pressupostos de cabimento do recurso, relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade, interesse recursal e preparo, inexistindo fato impeditivo ou extintivo ao direito de recorrer, razão pela qual recebo a Apelação e passo a examiná-la.



2. Razões Recursais:

Cinge-se a controvérsia acerca do acerto ou desacerto da sentença que determinou que a Apelante/Ré entregue as chaves do imóvel adquirido pelos Apelados/Autores, bem como condenou-a “ao pagamento dos aluguéis pagos pelos autores, desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves, corrigidos pelo INPC/IBGE desde a data dos fatos, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação, até o efetivo pagamento”.

Em seu recurso, a construtora aduz que os Recorridos deixaram de pagar, durante meses, a “taxa de evolução de obra” exigida no contrato de financiamento bancário efetuado junto à Caixa Econômica Federal – CEF para a aquisição do apartamento, motivo pelo qual os respectivos valores acabaram sendo debitados diretamente da conta da empresa na condição de fiadora dos adquirentes.

Diante disso, a Apelante está cobrando dos Apelados a quantia por ela arcada relativa ao encargo supracitado decorrente da fase de construção do imóvel. Afirma que esta pendência financeira transcorre do contrato firmado entre as partes e, como os compradores não pagaram os boletos correspondentes (ID 2778380 - Pág. 14 a ID 2778380 - Pág. 17), as chaves da unidade habitacional não podem entregues.

A empresa busca, então, a reforma total do *decisum* para que a ação seja julgada improcedente e seja afastada a condenação em dano material, a título de reembolso de aluguéis, no valor de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais). Sucessivamente, requer que o *quantum* indenizatório seja reduzido para 01 (um) salário-mínimo.

Entretanto, após análise detida dos autos, entendo que as razões da Recorrente não merecem acolhimento.

Inicialmente é importante ressaltar que o objeto do presente recurso não é sobre atraso na obra, o qual foi descartado pelo juízo de piso, em sua sentença, com fulcro na cláusula 5.1 do contrato de compra e venda (ID 2778386 - Pág. 27) e na data de assinatura do termo de vistoria do imóvel, realizada no último dia avençado para a entrega da unidade (23/09/2014 – ID 2778385 - Pág. 20/22). Como inexistiu recurso dos Autores contra o *decisum*, tem-se por julgada a matéria.

Afastada a tese acima mencionada, a questão recursal se limita à validade da recusa da Apelante - baseada na ausência de pagamento da “taxa de evolução na obra” - na imissão dos Apelados na posse do imóvel.

Desde já afirmo que o impedimento foi ilegítimo.

Isso porque a obrigação de pagamento do referido encargo não advém do contrato de compra e venda estabelecido entre as partes processuais, mas sim do contrato de financiamento firmado entre os Apelados e a CEF, no qual a construtora foi nomeada como “interviente fiadora” (ID 2778385 - Pág. 25 a 2778386 - Pág. 16 e ID 2778394 - Pág. 1/2).

Tendo em vista a inadimplência dos Recorridos em pagar a taxa e considerando a



qualidade de fiadora da empresa Apelante, a instituição bancária acabou debitando da conta da construtora os valores correspondentes.

Conclui-se dos autos, então, que a dívida cobrada pela Recorrente (cerca de dez mil reais) para dar a posse do imóvel aos adquirentes, na verdade, advém de uma relação de fiança, isto é, trata-se de montante exigido pela construtora no papel de credora dos devedores principais (apelados) no contrato de financiamento bancário.

Sob este raciocínio, percebe-se que a Apelante está se utilizando das cláusulas do contrato de compra e venda do apartamento para forçar o ressarcimento do crédito que ela possui, como fiadora, decorrente de negócio jurídico diverso. Contudo, tal reembolso deve ser buscado por meio de ação de regresso própria, com fulcro no artigo 831 do Código Civil.

Ratifico, inclusive, os fundamentos manifestados pelo juízo *a quo* na sentença:

A cláusula oitava, por sua vez, estampa que a imissão na posse do autor no imóvel e a outorga da escritura definitiva somente ocorrerá se o comprador estiver **em dia com suas obrigações previstas no contrato de compromisso de compra e venda**.

Importante consignar que o item 2.1.2 da cláusula segunda do contrato de compromisso de compra e venda, **informa que o contrato de financiamento não terá nenhuma vinculação legal com este contrato**.

Desta forma, não pode o vendedor reter as chaves sob o argumento de que o consumidor não está quite com suas obrigações contratuais, se a dívida existente não decorre do próprio contrato de compra e venda, mas sim do contrato de financiamento.

É dizer, não havendo referida previsão contratual, não há como a empresa construtora pretender reaver o que despendeu pelo pagamento da taxa de evolução de obra, aplicando referida penalidade, mormente considerando que o contrato de financiamento não está vinculado ao contrato de compromisso de compra e venda.

[...]

Ora, **se a parte autora possui débito perante a construtora, pela sua condição de fiadora do contrato de financiamento, esta deve ajuizar ação regressiva correspondente e não buscar outro meio para ver satisfeito o seu crédito.**

Deste modo, não havendo legalidade na retenção das chaves por parte da empresa requerida, deve não apenas entregá-las aos autores, como ressarcir os valores gastos com os aluguéis pagos pela mora na entrega destas.

Ademais, caso este não fosse o entendimento a ser seguido, estar-se-ia infringindo a posição exarada pela Corte Superior em recurso repetitivo (Tema 996), segundo a qual não se pode cobrar “taxa de evolução de obra” (também chamada de “juros de obra”) após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO



OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são 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.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Compulsando os autos, verifico que todos os boletos de cobrança do encargo possuem vencimento de março a dezembro de 2015 (ID 2778380 - Pág. 14 a 2778380 - Pág. 17). Sabendo-se que o prazo final de entrega do imóvel foi em 23/09/2014 e que as chaves deveriam ser confiadas até 60 (sessenta) dias após a conclusão das obras (ID 2778381 - Pág. 17), tem-se claro que a cobrança da “taxa de evolução de obra”, na forma como a construtora tem pretendido, desobedece também a jurisprudência do STJ.

Ante o exposto, verifica-se infundada a recusa da Apelante na imissão dos Apelados na posse do apartamento, razão pela qual deve ser mantida a sentença vergastada que determinou a entrega das chaves aos adquirentes.

2.1. Danos Materiais. Ressarcimento dos aluguéis. *Quantum* indenizatório:

Em consequência do decidido acima, é cabível a condenação da empresa Apelante nos danos materiais sofridos pelos consumidores, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ.



1. [...]

2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda.

[...]

5. **O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.**

6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

Conforme explanado anteriormente, embora os Apelados tivessem assinado o termo de vistoria da unidade habitacional (2778385 - Pág. 20), eles foram impedidos indevidamente de ser admitidos na posse do imóvel, precisando arcar com aluguéis durante o período.

Logo, sabendo-se que a ausência de entrega do imóvel, na data acordada em contrato, gera o direito ao ressarcimento de danos materiais, impõe-se a manutenção da sentença que condenou a Apelante ao pagamento de indenização por danos emergentes “desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves”.

No que se refere ao *quantum* indenizatório, a Apelante se insurge contra a restituição do valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) correspondentes a 09 (nove) meses de aluguéis despendidos pelos autores, requerendo sucessivamente que sejam arbitrados em 01 (um) salário-mínimo.

No entanto, a redução pleiteada não tem qualquer sentido com as provas dos autos, pois os Recorridos comprovaram que sua despesa mensal com aluguel é de R\$ 500,00 (quinhentos reais – ID 2778379 - Pág. 34). Por conseguinte, esse valor deve ser multiplicado pela quantidade de meses transcorridos entre a data na qual deveriam ter recebido as chaves do apartamento (prazo de entrega de 60 dias após a conclusão das obras, ocorrida em 23/09/2014) e o dia da efetiva imissão na posse.

Portanto, resta escorreita a sentença também neste ponto.

3. Parte dispositiva:

Ante o exposto, conheço o recurso de apelação, porém NEGO-LHE PROVIMENTO a fim de manter a sentença por seus próprios termos.

É o voto.

Belém,



DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

Belém, 31/05/2022



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 01/06/2022 07:53:56

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-1g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22060107535596200000009399078>

Número do documento: 22060107535596200000009399078

RELATÓRIO

Tratam os autos de Apelação interposta por BUILDING SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA – ME contra sentença proferida pelo juízo da 2ª vara cível e empresarial de Castanhal que julgou parcialmente procedente a Ação de Obrigação de Fazer c/c Danos Materiais e Morais movida por RAIMUNDA ALDA DE SOUSA ALVES e EDUARDO DA SILVA ALVES.

O processo foi julgado nos seguintes termos (ID 2778395):

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial e, confirmando a decisão liminar de fls. 239/240, determino que a empresa requerida entregue as chaves do imóvel adquirido pelos autores no empreendimento Super Life Castanhal [...], bem como condeno a empresa requerida ao pagamento dos aluguéis pagos pelos autores, desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves, corrigidos pelo INPC/IBGE desde a data dos fatos, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação, até o efetivo pagamento.

Em consequência, julgo extinto o processo COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com base no art. 487, I, do CPC/2015.

Diante da sucumbência mínima, condeno a requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios ao causídico da parte autora que fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com fulcro no art. 85, §8º, c/c art. 86, parágrafo único, ambos do CPC.

Insurgindo-se contra o *decisum*, a empresa requerida interpôs recurso de apelação sustentando que não houve descumprimento de cláusula contratual capaz de ensejar o pagamento de indenização. Pelo contrário, afirma que os autores se encontram com pendências financeiras decorrentes do contrato firmado.

A construtora frisa que os adquirentes não pagaram a “taxa de evolução da obra” decorrente do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal - CEF, cuja quitação acabou sendo feita pela empresa na condição de fiadora.

Por fim, afirma a inexistência de atraso na conclusão do empreendimento e, conseqüentemente, de ato ilícito praticado pela construtora, razão pela qual não há dever de indenizar os aluguéis pleiteados. Logo, requer a reforma integral da sentença ou, sucessivamente, que a condenação em danos materiais seja reduzida para o valor de um salário-mínimo.

A parte contrária apresentou contrarrazões (ID 2778398), reiterando que honrou com suas obrigações contratuais, incluindo o financiamento com a CEF, por meio do qual adquiriram a propriedade resolúvel do apartamento. Aduz que a construtora começou a cobrar a taxa de



evolução da obra após o período definido para a conclusão do imóvel, previsto para 23/03/2014, entretanto somente entregue em novembro de 2014.

Assim, os Apelados alegam que continuam morando de aluguel devido à recusa injustificada de entrega das chaves do apartamento, motivo pelo qual possuem direito de receber lucros cessantes, devendo ser mantida a sentença.

Coube-me a relatoria do recurso por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão do plenário virtual.

Belém, 12 de janeiro de 2022.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



1. Juízo de admissibilidade:

A Recorrente satisfaz os pressupostos de cabimento do recurso, relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade, interesse recursal e preparo, inexistindo fato impeditivo ou extintivo ao direito de recorrer, razão pela qual recebo a Apelação e passo a examiná-la.

2. Razões Recursais:

Cinge-se a controvérsia acerca do acerto ou desacerto da sentença que determinou que a Apelante/Ré entregue as chaves do imóvel adquirido pelos Apelados/Autores, bem como condenou-a “ao pagamento dos aluguéis pagos pelos autores, desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves, corrigidos pelo INPC/IBGE desde a data dos fatos, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação, até o efetivo pagamento”.

Em seu recurso, a construtora aduz que os Recorridos deixaram de pagar, durante meses, a “taxa de evolução de obra” exigida no contrato de financiamento bancário efetuado junto à Caixa Econômica Federal – CEF para a aquisição do apartamento, motivo pelo qual os respectivos valores acabaram sendo debitados diretamente da conta da empresa na condição de fiadora dos adquirentes.

Diante disso, a Apelante está cobrando dos Apelados a quantia por ela arcada relativa ao encargo supracitado decorrente da fase de construção do imóvel. Afirma que esta pendência financeira transcorre do contrato firmado entre as partes e, como os compradores não pagaram os boletos correspondentes (ID 2778380 - Pág. 14 a ID 2778380 - Pág. 17), as chaves da unidade habitacional não podem entregues.

A empresa busca, então, a reforma total do *decisum* para que a ação seja julgada improcedente e seja afastada a condenação em dano material, a título de reembolso de aluguéis, no valor de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais). Sucessivamente, requer que o *quantum* indenizatório seja reduzido para 01 (um) salário-mínimo.

Entretanto, após análise detida dos autos, entendo que as razões da Recorrente não merecem acolhimento.

Inicialmente é importante ressaltar que o objeto do presente recurso não é sobre atraso na obra, o qual foi descartado pelo juízo de piso, em sua sentença, com fulcro na cláusula 5.1 do contrato de compra e venda (ID 2778386 - Pág. 27) e na data de assinatura do termo de vistoria do imóvel, realizada no último dia avençado para a entrega da unidade (23/09/2014 – ID 2778385 - Pág. 20/22). Como inexistente recurso dos Autores contra o *decisum*, tem-se por julgada a matéria.



Afastada a tese acima mencionada, a questão recursal se limita à validade da recusa da Apelante - baseada na ausência de pagamento da “taxa de evolução na obra” - na imissão dos Apelados na posse do imóvel.

Desde já afirmo que o impedimento foi ilegítimo.

Isso porque a obrigação de pagamento do referido encargo não advém do contrato de compra e venda estabelecido entre as partes processuais, mas sim do contrato de financiamento firmado entre os Apelados e a CEF, no qual a construtora foi nomeada como “interviente fiadora” (ID 2778385 - Pág. 25 a 2778386 - Pág. 16 e ID 2778394 - Pág. 1/2).

Tendo em vista a inadimplência dos Recorridos em pagar a taxa e considerando a qualidade de fiadora da empresa Apelante, a instituição bancária acabou debitando da conta da construtora os valores correspondentes.

Conclui-se dos autos, então, que a dívida cobrada pela Recorrente (cerca de dez mil reais) para dar a posse do imóvel aos adquirentes, na verdade, advém de uma relação de fiança, isto é, trata-se de montante exigido pela construtora no papel de credora dos devedores principais (apelados) no contrato de financiamento bancário.

Sob este raciocínio, percebe-se que a Apelante está se utilizando das cláusulas do contrato de compra e venda do apartamento para forçar o ressarcimento do crédito que ela possui, como fiadora, decorrente de negócio jurídico diverso. Contudo, tal reembolso deve ser buscado por meio de ação de regresso própria, com fulcro no artigo 831 do Código Civil.

Ratifico, inclusive, os fundamentos manifestados pelo juízo *a quo* na sentença:

A cláusula oitava, por sua vez, estampa que a imissão na posse do autor no imóvel e a outorga da escritura definitiva somente ocorrerá se o comprador estiver **em dia com suas obrigações previstas no contrato de compromisso de compra e venda**.

Importante consignar que o item 2.1.2 da cláusula segunda do contrato de compromisso de compra e venda, **informa que o contrato de financiamento não terá nenhuma vinculação legal com este contrato**.

Desta forma, não pode o vendedor reter as chaves sob o argumento de que o consumidor não está quite com suas obrigações contratuais, se a dívida existente não decorre do próprio contrato de compra e venda, mas sim do contrato de financiamento.

É dizer, não havendo referida previsão contratual, não há como a empresa construtora pretender reaver o que despendeu pelo pagamento da taxa de evolução de obra, aplicando referida penalidade, mormente considerando que o contrato de financiamento não está vinculado ao contrato de compromisso de compra e venda.

[...]

Ora, se a parte autora possui débito perante a construtora, pela sua condição de fiadora do contrato de financiamento, esta deve ajuizar ação regressiva correspondente e não buscar outro meio para ver satisfeito o seu crédito.

Deste modo, não havendo legalidade na retenção das chaves por parte da empresa requerida, deve não apenas entregá-las aos autores, como ressarcir os valores gastos com os aluguéis pagos pela mora na entrega destas.



Ademais, caso este não fosse o entendimento a ser seguido, estar-se-ia infringindo a posição exarada pela Corte Superior em recurso repetitivo (Tema 996), segundo a qual não se pode cobrar “taxa de evolução de obra” (também chamada de “juros de obra”) após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são 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.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)

Compulsando os autos, verifico que todos os boletos de cobrança do encargo possuem vencimento de março a dezembro de 2015 (ID 2778380 - Pág. 14 a 2778380 - Pág. 17). Sabendo-se que o prazo final de entrega do imóvel foi em 23/09/2014 e que as chaves deveriam ser confiadas até 60 (sessenta) dias após a conclusão das obras (ID 2778381 - Pág. 17), tem-se claro que a cobrança da “taxa de evolução de obra”, na forma como a construtora tem pretendido, desobedece também a jurisprudência do STJ.

Ante o exposto, verifica-se infundada a recusa da Apelante na imissão dos Apelados na posse do apartamento, razão pela qual deve ser mantida a sentença vergastada que determinou a entrega das chaves aos adquirentes.



2.1. Danos Materiais. Ressarcimento dos aluguéis. *Quantum* indenizatório:

Em consequência do decidido acima, é cabível a condenação da empresa Apelante nos danos materiais sofridos pelos consumidores, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA IMÓVEL. ATRASO CULPA CONFIGURADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. [...]

2. Ação de indenização por atraso na entrega de imóveis objeto de contrato de promessa de compra e venda.

[...]

5. **O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.**

6. Em se tratando de sentença condenatória, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 20% (vinte por cento) sobre o total da condenação, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC/1973. Precedentes.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1310580/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

Conforme explanado anteriormente, embora os Apelados tivessem assinado o termo de vistoria da unidade habitacional (2778385 - Pág. 20), eles foram impedidos indevidamente de serem admitidos na posse do imóvel, precisando arcar com aluguéis durante o período.

Logo, sabendo-se que a ausência de entrega do imóvel, na data acordada em contrato, gera o direito ao ressarcimento de danos materiais, impõe-se a manutenção da sentença que condenou a Apelante ao pagamento de indenização por danos emergentes “desde a data do fato até a efetiva entrega das chaves”.

No que se refere ao *quantum* indenizatório, a Apelante se insurge contra a restituição do valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) correspondentes a 09 (nove) meses de aluguéis despendidos pelos autores, requerendo sucessivamente que sejam arbitrados em 01 (um) salário-mínimo.

No entanto, a redução pleiteada não tem qualquer sentido com as provas dos autos, pois os Recorridos comprovaram que sua despesa mensal com aluguel é de R\$ 500,00 (quinhentos reais – ID 2778379 - Pág. 34). Por conseguinte, esse valor deve ser multiplicado pela quantidade de meses transcorridos entre a data na qual deveriam ter recebido as chaves do apartamento (prazo de entrega de 60 dias após a conclusão das obras, ocorrida em 23/09/2014) e o dia da efetiva imissão na posse.

Portanto, resta escorreita a sentença também neste ponto.



3. Parte dispositiva:

Ante o exposto, conheço o recurso de apelação, porém NEGO-LHE PROVIMENTO a fim de manter a sentença por seus próprios termos.

É o voto.

Belém,

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECUSA NA ENTREGA DAS CHAVES. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. COBRANÇA INDEVIDA DOS ADQUIRENTES. CRÉDITO DECORRENTE DE RELAÇÃO DE FIANÇA NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NEGÓCIO JURÍDICO DIVERSO. TEMA 996 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. A obrigação de pagamento da “taxa de evolução de obra” não advém do contrato de compra e venda estabelecido entre as partes processuais, mas sim do contrato de financiamento firmado entre os Apelados e a Caixa Econômica Federal, no qual a construtora foi nomeada como “interveniente fiadora” e, nessa qualidade, acabou arcando com o valor do encargo no lugar dos devedores principais.
2. Impossibilidade de a construtora se utilizar das cláusulas do contrato de compra e venda do apartamento para forçar o ressarcimento do crédito que possui, como fiadora, decorrente de negócio jurídico diverso. O reembolso deve ser buscado por meio de ação de regresso própria, com fulcro no artigo 831 do Código Civil.
3. Segundo o entendimento exarado pela Corte Superior em sede de recurso repetitivo (Tema 996), não se pode cobrar “taxa de evolução de obra” (também chamada de “juros de obra”) após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves.
4. Recurso de Apelação conhecido e desprovido à unanimidade.

