



Processo nº 0013464-71.2016.8.14.0000
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Agravo de Instrumento
Comarca: Belém/PA
Agravantes: Jonatas Hisamitsu e Cecília Utako Tsutsumi Hisamitsu
Agravado: Marnello Construção e Incorporação Ltda. (Atlântica Construtora).
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO. ATRASO NA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE CULPA EXCLUSIVA DA AGRAVADA QUE NÃO APRESENTOU OS DOCUMENTOS SOLICITADOS. AUSÊNCIA DE PROVAS A EMBASAR A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em CONHECER do AGRAVO, PORÉM, NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pela Exmª Srª Desª MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

Belém (PA), 01 de abril de 2019.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por JONATAS HISAMITSU e CECÍLIA UTAKO TSUTSUMI HISAMITSU contra decisão proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-PA, nos autos da Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c com Pedido de Antecipação de Tutela e Indenização por Danos Morais e Materiais (Processo nº 0470660-98.2016.8.14.0301), movida em face de MARANELLO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. (ATLÂNTICA CONSTRUTORA), que indeferiu o pedido de tutela provisória para impedir que a Construtora apresente ao banco, ou proceda com qualquer outra forma de execução, os cheques que detém a posse.

Em suas razões recursais, alegam que houve atraso no repasse do valor integral financiado em decorrência de omissão praticada, unicamente, pela construtora, a qual deveria ter fornecido à instituição financiadora a documentação atinente ao empreendimento, como: liberação de vistoria do corpo de bombeiros, anotações de responsabilidades técnicas, licenças de instalação e obra conferidas pelos órgãos competentes, dentre outros, mas não o fez.



Pugnam, portanto, para que seja determinado à Agravada que não proceda com qualquer forma de execução dos cheques que detém posse, bem como que a empresa se abstenha de inscrever o nome dos Agravantes em cadastro de restrição de crédito e cartório de protestos. Requereu a antecipação da tutela recursal, a qual foi indeferida por meio de decisão monocrática às fls. 131/132-v.

Foram ofertadas contrarrazões às fls. 135/145.

Feito veio à minha relatoria em razão de redistribuição à fl. 174.

Inclua-se em pauta de julgamento.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia acerca do atraso na obtenção de financiamento imobiliário, como meio de quitação do imóvel autorizado pelo contrato de promessa de compra e venda.

É pacífico o entendimento de que não se pode exigir que o consumidor arque com correção monetária ou qualquer outro encargo de mora se a demora para a realização do financiamento imobiliário ocorreu por culpa exclusiva da construtora. Nesse sentido: COMPRA E VENDA. ATRASO NA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO. CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO SIMPLES. DANO MORAL E MATERIAL. Insurgência do autor contra a sentença de parcial procedência.

(...)

2. Atraso no financiamento. Alegação do autor de que o financiamento teria sido atrasado por culpa das rés. Acolhimento parcial. Ré CredVale que agiu de maneira diligente. Vendedora, porém, que demorou em informar o saldo devedor do imóvel. Informação concedida um dia antes do dia contratualmente previsto para pagamento do saldo por financiamento. Atraso injustificado que comprometeu a obtenção do financiamento pelo comprador. Autor que não pode ser prejudicado. Não incidência de juros, multas e encargos contratuais durante esse período de atraso no financiamento. Incidência apenas de correção monetária, nos termos do contrato. Aplicação analógica da Súmula 163 do TJSP. Contrato de confissão de dívida, conseqüentemente, anulado. Vendedora que deverá recalcular o saldo devedor, apenas com correção monetária até o dia em que o financiamento foi liberado.

(...). Recurso parcialmente provido.

(TJ-SP - APL: 10081472820148260577 SP 1008147-28.2014.8.26.0577, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 27/06/2017, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2017) (grifo nosso).

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. APELAÇÕES CÍVEIS. ATRASO NA OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. PERDAS E DANOS. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à espécie (Art. 3º, § 2º). A prova carreada para os autos é conclusiva no sentido de que a demora na liberação do financiamento perante o agente financeiro decorreu por culpa exclusiva das demandadas que atrasaram a entrega da documentação necessária para que o autor pudesse realizar o financiamento. Os danos materiais para serem ressarcidos devem ficar cabalmente comprovados nos autos, o que incorreu no presente caso com relação ao valor de R\$ 125,90 (cento e vinte e cinco reais e noventa centavos). Considerando o princípio da isonomia, nada há de ilegal na condenação das demandadas ao pagamento de multa, em razão do atraso na entrega da documentação para a realização do financiamento, o que ocasionou o atraso na entrega da obra, mormente levando em conta que se trata de relação de consumo, sendo aplicável o disposto no art. 52, § 1º, do CDC. Cabível indenização a título de danos morais, eis que comprovada a sua ocorrência,



mormente considerando que as demandadas demoraram oito meses para entregar a documentação para fins de liberação do financiamento do saldo devedor junto ao agente financeiro. Utilização do INCC como índice de correção monetária até a expedição do habite-se e após esta data o saldo devedor deverá ser corrigido pelo IGP-M e acrescido de juros de mora de 1% ao mês. Pedido não conhecido, pois nada decidiu a sentença a esse respeito. Apelação das primeiras apelantes conhecida em parte e, nesta, parcialmente provida. Apelação da segunda recorrente e do autor parcialmente providas. (Apelação Cível N° 70064100332, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 09/07/2015) (grifo nosso).

Desta forma, para que os encargos contratuais não incidam durante o período de atraso no financiamento é indispensável que reste demonstrado a culpa da Ré, ora Agravada, isto é, que nos autos se verifique prova conclusiva no sentido de que a demora para a liberação do financiamento decorreu por culpa exclusiva desta.

Compulsando os autos verifica-se que não há como imputar culpa exclusiva à Agravada, uma vez que os documentos juntados por ocasião do ajuizamento da ação conduzem a caminho diverso. Vejamos:

O contrato de compra e venda pactuado pelas partes (fls. 76/87), estipula em sua cláusula 5.9, e que na entrega das chaves, deverá o promitente comprador pagar o valor de R\$ 226.985,00 (duzentos e vinte e seis mil novecentos e oitenta e cinco reais), podendo ser pago à vista, com recursos do FGTS ou por financiamento.

Sendo assim, o valor indicado deveria ser pago até a entrega das chaves, pelo o que a sua não quitação até a data da conclusão das obras do empreendimento, ocasionaria o acréscimo de juros compensatórios, além dos juros moratórios, por força da cláusula 5.12.

A entrega das chaves, por sua vez, por meio da cláusula 8.1 tinha previsão de entrega para o dia 01/06/2014, admitindo prorrogação por mais 180 (cento e oitenta) dias, pelo o que o prazo final se estenderia até o dia 01/12/2014 (cláusula 8.1, parágrafo 1°).

Em que pese não se encontrar nos autos o habite-se, conforme própria confissão dos Agravantes na peça recursal à fl. 07, a liberação deste ocorreu no dia 10/08/2014, assim, muito embora já se ter passado dois meses da previsão de entrega, ainda estava dentro do prazo de tolerância previsto pelo contrato. Portanto, o pagamento das chaves deveria ter sido procedido até esta data, incidindo a partir de então os encargos estabelecidos no contrato.

As razões de irrisignação dos Agravantes baseiam-se no fato de que, nesta data, já estavam com o crédito aprovado, mas que este não pôde ser liberado por culpa exclusivamente da Agravada, que não teria fornecido os documentos atinentes ao empreendimento à Caixa Econômica Federal.

Ocorre que o documento utilizado para comprovar o suposto crédito aprovado diz respeito a meras simulações realizadas com os bancos (fls. 94/98), ainda pendentes de aprovação. Ressalta-se, ainda, que uma das simulações esta datada de 14/08/2014 (fl. 95), o que demonstra que na data do suposto habite-se os Agravantes ainda estavam realizando pesquisas junto as instituições financeiras.

Além disso, não se encontra nos autos nenhum documento no sentido de que a demora da liberação do financiamento junto ao agente financeiro decorreu por culpa exclusiva da Agravada que atrasou na entrega da



documentação necessária para que os autores pudessem realizar o financiamento.
Considerando que é ônus do autor, ora Agravante, comprovar que o atraso na obtenção do financiamento se deu por culpa da Agravada, bem como, que este não fez prova desta alegação nos presentes autos, o indeferimento da tutela antecipada é medida que se impõe. Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, mantendo a decisão guerreada em seus termos conforme a fundamentação supra.
É como voto.
Belém (PA), 01 de abril de 2019.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
Desembargador Relator