



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de BELO HORIZONTE / 1ª Unidade Jurisdicional Cível - 1º JD da Comarca de Belo Horizonte

PROJETO DE SENTENÇA

PROCESSO: [REDACTED]

AUTOR: HENRIQUE FREITAS DIAS

RÉU/RÉ: RESIDENCIAL SEVILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Vistos, etc.

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38, da Lei nº 9.099/95, passo aos fatos relevantes.

I – BREVE RELATO e FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de ação de ajuizada por [REDACTED] em face de RESIDENCIAL SEVILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificados. Narra a parte autora que firmou com o réu contrato de compra e venda de imóvel, tendo sido avençado o prazo de entrega da obra, já computado o prazo de tolerância, para 27.01.2023. Diz que vencido o prazo, já ocorreu a entrega das chaves, mas ainda não foi conferido o necessário “habite-se” ao empreendimento. Diz que em razão da falta do “habite-se” continua tendo que pagar a taxa de evolução de obra prevista no contrato de financiamento que firmou para a aquisição do imóvel. Pede a concessão de tutela de urgência, a fim de que seja determinado que o réu arque com o pagamento da taxa de evolução da obra até a obtenção do habite-se. No mérito, pede a confirmação da tutela de urgência, bem como a condenação do réu a restituir-lhe o que já pagou a título de taxa de evolução da obra a partir do momento em que deveria ter sido entregue a obra com o habite-se.

A tutela de urgência foi indeferida e as tentativas de conciliação entre as partes restaram infrutíferas, tendo o réu apresentado defesa, impugnada pelo autor.



Em sua contestação, o réu defende, preliminarmente, a incompetência deste Juízo para discutir a referida matéria. No mérito, diz que não tem ingerência sobre o contrato de financiamento firmado pelo autor com seu agente financeiro, pelo que não pode o requerente lhe imputar responsabilidade pelos prejuízos que alega estar sofrendo em decorrência de pactuação de cuja negociação não participou. Diz que acaso deferida a pretensão autoral o requerente estaria se enriquecendo ilicitamente, pois a construtora assumiria o pagamento da taxa de obra e o mesmo ficaria aguardando, sem nada precisar pagar, até o habite-se sair, quando, então, reiniciaria o pagamento das parcelas contratadas, cuja exigibilidade tem início apenas após o habite-se. Afirma que deve prevalecer o prazo de entrega da obra previsto no contrato de financiamento, que prorrogou o previsto no contrato de compra e venda. Aduz que a obra ficou paralisada em razão de liminar judicial, o que configura motivo de força maior, fazendo com que o prazo de tolerância somente possa incidir a partir do momento em que a obra foi retomada. Pede a improcedência dos pedidos.

Eis os fatos, passo à fundamentação de direito e decisão.

II – PRELIMINAR

Sem razão o réu ao invocar preliminar de incompetência deste Juizado, ao argumento de que a discussão em torno do pedido de restituição da taxa de evolução de obra envolve a Caixa Econômica Federal, o que desloca a competência para a Justiça Federal.

É que, em verdade, o autor não intenta discutir a legalidade da referida taxa, mas tão somente aponta que a responsabilidade pelo pagamento do encargo, após ultrapassado o prazo de tolerância na entrega do imóvel, não é mais do mesmo, mas, sim, da construtora que vem dando causa ao atraso.

Considerando que o autor não pretende discutir a legalidade ou a exigibilidade do encargo, mas tão somente a quem compete o pagamento após o atraso na entrega da unidade, não há se falar em necessidade de presença da Caixa na demanda e, por conseguinte, não há incompetência deste Juizado.



Rejeito a preliminar de incompetência.

III - MÉRITO

Quanto ao direito, é incontroverso que há na presente lide uma relação de consumo, envolvendo a autora, destinatária final dos serviços prestados pela ré, enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor, constantes dos artigos 2º e 3º, da Lei nº 8. 078, de 1990.

O artigo 14 do referido diploma legal, por sua vez, estabelece a responsabilidade objetiva do fornecedor pela reparação dos danos causados aos consumidores pelos defeitos relativos à prestação do serviço.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6º, inc. III, determina:

Art. 6º - São direitos básicos do consumidor:

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

Nesse contexto, deve prevalecer a data aprazada no contrato de promessa de compra e venda e não aquela constante do contrato de financiamento.

O TJMG já proclamou, em julgamento de incidente de recurso de demanda repetitiva:

Em relação ao adquirente do imóvel, não deve prevalecer, por abusiva, a cláusula prevista no contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, por meio da qual se estabelece novo prazo para conclusão e entrega da obra em detrimento daquele que havia sido originalmente avençado no contrato de promessa de compra e venda de coisa futura firmado entre o adquirente e a construtora.(IRDR 1.0000.18.075489-7, p. em 09.05.2019).

A tese sufragada no referido incidente de resolução de demandas repetitivas não colide a proferida pelo STJ segundo a qual “Na aquisição das 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” (Tema 996).

Assim, o prazo final para conclusão das obras, já aplicado o prazo de tolerância, seria 27.01.2023, o que inclui, por óbvio, a obtenção do “habite-se” pela construtora.

Por outro lado, não socorre o réu a alegação de que houve paralisação das obras por determinação do Poder Judiciário, o que configura motivo de força maior e faz com que a entrega da obra possa ser legitimamente prorrogada.

Isso porque, como se verifica pela leitura da decisão que determinou a paralisação da obra (id 9771025324), a ordem judicial foi expedida, pois um terceiro detinha, àquele tempo, autorização para exploração do lote para fins de extração de possível água mineral, por um período de dois anos.

Assim, a ré tinha ciência – e se não tinha deveria ter – que quando iniciou as obras no local um terceiro possuía autorização para explorar a área, pelo que não poderia ter dado início ao empreendimento enquanto não esgotado o prazo desse terceiro ou enquanto o objeto da exploração não fosse reconhecido como inviável, que foi o que ocorreu, conforme decisão juntada no id 9771040461.

Nessa ordem de ideias, a paralisação da obra por determinação do Poder Judiciário não pode ser considerado motivo de força maior, tal como defendido pelo réu.

De sorte que deve prevalecer, portanto, a data de 27.01.2023 como termo final para a entrega da obra com o seu habite-se.

Diante da configuração do atraso, deverá o réu restituir os juros pagos pelo autor a título de evolução de obra, pois é a mora da requerida a causa direta da cobrança. Se tivesse ocorrido a entrega no prazo, a taxa de evolução não estaria sendo cobrada pela instituição financeira.

Sobre o tema:

Quanto à taxa de evolução de obra, apesar de não ser a construtora a responsável pela sua cobrança, mas sim a



instituição financeira que outorga o financiamento ao promissário comprador, nas hipóteses de atraso na entrega do imóvel é cabível a condenação daquela ao ressarcimento dos valores despendidos pelo consumidor, durante o período em que perdurou o atraso da obra. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.162472-9/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/12/2022, publicação da súmula em 01/12/2022).

Também não socorre o réu a alegação de que, acaso deferida a pretensão autoral, o requerente estaria se enriquecendo ilicitamente, pois a construtora assumiria o pagamento da taxa de obra e o mesmo ficaria aguardando, sem nada precisar pagar, até o habite-se sair, quando, então, reiniciaria o pagamento das parcelas contratadas, cuja exigibilidade tem início apenas após o habite-se.

Ora, em se descortinando o cenário acima mencionado, quem lhe deu causa foi o próprio réu. Assim, não poderá o requerido transferir a culpa dessa situação para o requerente.

De qualquer forma, a hipótese não configuraria enriquecimento ilícito, pois a suspensão temporária de pagamento, em decorrência da mora exclusiva do réu, não equivale a ausência de pagamento.

Assim, o argumento não se presta a afastar o direito vindicado pelo autor no presente feito.

Sobre a alegação do réu que o próprio contrato de financiamento já prevê o redirecionamento automático da cobrança da taxa de evolução de obra à construtora após o sexto mês de atraso de obra, cabe obtemperar que tal expediente somente terá lugar após o sexto mês de atraso.

Mas tendo o réu dado causa à situação, deve ele arcar com o prejuízo do autor desde a primeira cobrança levada a efeito pelo banco financiador após transcorrido o prazo de entrega da obra previsto na promessa de compra e venda firmada.

Portanto, deve o requerido restituir os valores despendidos pelo requerente com o pagamento de taxa de evolução de obra após 27.01.2023 e assumir, desde já, o pagamento das taxas vincendas.



IV – DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar de incompetência deste Juizado e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I do NCPC para:

- CONDENAR o réu a restituir ao autor os valores por ele expendidos a título de pagamento da taxa de evolução de obra, a partir de 27.01.2023, acrescidos de correção monetária, de acordo com os índices da Corregedoria Geral de Justiça, desde a data dos respectivos desembolsos e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação;
- CONDENAR o réu na obrigação de fazer de arcar, de imediato, com o pagamento das taxas de evolução de obra decorrente do contrato de financiamento até a obtenção do habite-se, relativamente ao imóvel objeto da lide.

Sem custas e honorários, nesta fase, nos termos do art. 55 da Lei nº 9.099/95, o que leva, inclusive, à ausência de interesse jurídico, por ora, no tocante ao(s) pedido(s) – porventura realizado(s) – de assistência judiciária gratuita. Em caso de eventual recurso cível contra esta sentença, destaco que caberá à e. Turma Recursal examinar o(s) pedido(s) de assistência judiciária gratuita, acaso formulado(s), devendo a(s) parte(s) interessada(s) reiterá-lo(s), em sua(s) petição(ões) recursal(is).

Ante o que preceitua o artigo 40 da Lei 9.099/95, submeto esta decisão à Exma. Sra. Juíza de Direito.

BELO HORIZONTE, 24 de abril de 2023

GUILHERME LUIZ DE SOUZA PINHO

Juiz(íza) Leigo

SENTENÇA

PROCESSO: [REDACTED]

AUTOR: HENRIQUE FREITAS DIAS

RÉU/RÉ: RESIDENCIAL SEVILHA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA



Vistos, etc.

Nos termos do art. 40 da Lei 9099/95, homologo o projeto de sentença para que produza os seus jurídicos e legais fundamentos.

BELO HORIZONTE, 24 de abril de 2023

BIANCA MARTUCHE LIBERANO CALVET

Juiz de Direito

Documento assinado eletronicamente

Avenida Francisco Sales, 1.446, Santa Efigênia, BELO HORIZONTE - MG - CEP: 30150-224

