

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL

APELANTES: [REDACTED]

APELADA: WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Número do Protocolo: 26277/2018

Data de Julgamento: 31-07-2018

E M E N T A

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C IMISSÃO NA POSSE – RETENÇÃO DE CHAVES E CORREÇÃO MONETÁRIA – SALDO DEVEDOR - AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE - VALIDADE DA COBRANÇA PELO INCC-IGPM + 1% ATÉ LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO - INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Incide sobre o sado devedor correção pelo INCC da data entre a assinatura do contrato até a data limite da obtenção do financiamento junto ao agente financeiro.



PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

APELANTES: [REDACTED]

APELADA: **WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

RELATÓRIO

EXMO. SR. DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

Egrégia Câmara:

Recurso de apelação cível interposto por [REDACTED]

[REDACTED] contra decisão proferida nos autos Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c Indenização por Danos Morais c/c Imissão de Posse nº. 35201-93.2013.811.0041 (código 829386), que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC; julgou procedente o pedido reconvenicional formulado por **WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, para condenar os autores/reconvindos ao pagamento da importância consubstanciada na atualização do saldo devedor de R\$ 23.195,21 (vinte e três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e um centavos), acrescidos de juros de 1% ao mês a partir do protocolo da reconvenção (29/10/2013) e correção monetária (INPC) a partir do vencimento (15/03/2013); por fim, condenou os reconvindos ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Sustenta o apelante que ‘as prestações ajustadas pelos requeridos sempre foram pagas diretamente à reconvinte/apelada com os acréscimos contratuais, inexistindo qualquer parcela inadimplida, bem como sendo certo que a requerida não possui qualquer título de crédito emitido pelos reconvindos/apelantes; ademais, a cláusula primeira do contrato de financiamento bancário comprova que a construtora outorgou quitação do preço ajustado pelo imóvel.’

Argumenta também que ‘o extrato de débito (fls.156) não possui eficácia probatória posto que unilateralmente produzido, sequer indica o coeficiente de atualização, utiliza indexador diverso do contrato (IGPM), bem como não explica a

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

evolução dos valores, razão pela qual fica inservível como meio de prova. Por conseguinte, verificando-se inexistir culpa atribuível aos consumidores por eventuais atraso no financiamento bancário, requer seja provido o recurso para reconhecer a quitação do contrato de financiamento, invertendo-se o ônus da sucumbência..

Alega que a recusa da requerida em proceder à entrega do apartamento financiado gerou abalo psíquico aos autores que não puderam acomodar suas filhas até o presente momento, prejudicando a formação acadêmica da prole, gerando angústia e frustração; prova suficiente do dano moral causado à contratante. Requer o provimento do recurso para proferir a condenação da apelada ao pagamento de indenização por danos morais em valor não inferior a 100 (cem) salários mínimos.

Requer o provimento do recurso. (fls. 216/224)

As contrarrazões foram apresentadas, pugnano pelo desprovimento do recurso; bem como pela majoração dos honorários advocatícios e a condenação dos apelantes pelas custas processuais. (fls.229/233-v)

É o relatório.

Peço dia.

Cuiabá/MT, 17 de julho de 2018.

Des. *Sebastião* Barbosa Farias

Relator

V O T O

EXMO. SR. DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

(RELATOR)

Egrégia Câmara:

Como anteriormente relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por [REDACTED]

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

██████████, contra decisão proferida nos autos Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c Indenização por Danos Morais c/c Imissão de Posse nº. 35201-93.2013.811.0041 (código 829386), que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC; julgou procedente o pedido reconvenicional formulado por WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, para condenar os autores/reconvindos ao pagamento da importância consubstanciada na atualização do saldo devedor de R\$ 23.195,21 (vinte e três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e um centavos), acrescidos de juros de 1% ao mês a partir do protocolo da reconvenção (29/10/2013) e correção monetária (INPC) a partir do vencimento (15/03/2013); por fim, condenou os reconvindos ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Recebo o recurso de apelação, eis que preenchidos os requisitos de sua admissibilidade.

Pois bem.

O recurso não comporta extensa fundamentação, eis que escorreita a r. sentença, principalmente quando o juízo aponta que:

“(…) In casu, não há controversa quanto a formalização de contrato por instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma no valor venal total de R\$ 341.559,33 (trezentos e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos) (item I, fl.28), cujo pagamento de parte do preço ajustado (R\$ 240.000,00) seria efetuado mediante a obtenção de financiamento bancário.

Por sua vez, infere-se dos autos que o contrato firmado dispõe expressamente que até a expedição do “habite-se”, as parcelas devem ser corrigidas pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) (Cláusula IV – fl.29), até a data de sua efetiva

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

liquidação, sendo que após, a correção dar-se-ia pelo IGPM + 1% até a liberação do recurso junto ao Banco Financiador.

Outrossim, verifica-se na hipótese que esse tipo de contrato, por suas próprias características, autoriza a cobrança do saldo residual decorrente da incidência da correção monetária sobre o preço com relação ao período compreendido entre a assinatura do contrato e a obtenção do financiamento junto ao agente financeiro.

Além disso, tal previsão contratual não se mostra abusiva, pois a correção monetária corresponde apenas à reposição do valor da moeda à época da celebração do negócio jurídico, com fim de evitar a corrosão da moeda e manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, pois do contrário o preço do imóvel restaria congelado, acarretando enriquecimento indevido dos compradores que teriam em mãos um bem com valor de mercado atualizado, mas pagando preço sem reajuste.

Nesse diapasão, o entendimento sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça é lapidar:

(...)

Destarte, importante salientar que a obtenção do crédito é de responsabilidade do comprador que deve comprovar idoneidade financeira à instituição concedente do crédito, como também é sabido que tais requisitos devem ser apreciados pelo Banco, no caso, a Caixa Econômica Federal, razão pela qual, eventual demora neste procedimento não pode ser imputada à vendedora.

Nesse passo, em que pese a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em apreço, há que se ponderar o fato do contrato de financiamento somente ter sido assinado em 25/01/2013 (fl.67), e sequer ter sido cogitado pelos Autores qualquer hipótese de responsabilização da parte ré até a aprovação do financiamento.

Incide na espécie o artigo 476 do Código Civil Brasileiro que

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

estabelecer que "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro".

Por conseguinte, a retenção das chaves, não pode ser tida como ilícita, pois, antes de ser pago o saldo devedor, a imissão na posse no imóvel não poderia ser exigida, de modo que inexistente o ato ilícito, a indenização por danos morais e materiais é indevida.

DA RECONVENÇÃO

ANTE O EXPOSTO, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na AÇÃO PRINCIPAL por [REDACTED] em desfavor de WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Pelo princípio da sucumbência, CONDENO os Requerentes ao pagamento das custas e honorários advocatícios em favor do r. causídico da parte Requerida que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º do CPC.

Outrossim, JULGO PROCEDENTE o pedido RECONVENCIONAL formulado por WSM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA para CONDENAR os Autores/Reconvindos ao pagamento da importância consubstanciada na atualização do saldo devedor no importe de R\$ 23.195,21 (vinte e três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e um centavos), acrescido de juros de 1% ao mês a partir do protocolo da reconvenção (29/10/2013) e correção monetária (INPC) a partir do vencimento (15/03/2013); CONDENO ainda, os Reconvindos ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, de acordo com o artigo 85 do CPC.” (FLS. 212/215)

Portanto, escorreita a decisão do juiz “a quo”, devendo ser mantida em sua totalidade, por seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais ficam

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

adotados como razão de decidir, a teor do entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça, que explica:

“PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO PROFERIDO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS. RATIFICAÇÃO DA SENTENÇA. VIABILIDADE. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 535, II, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. 1. Revela-se improcedente suposta ofensa ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem, ainda que não aprecie todos os argumentos expendidos pela parte recorrente, atém-se aos contornos da lide e fundamenta sua decisão em base jurídica adequada e suficiente ao desate da questão controvertida. 2. É predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum. 3. Recurso especial não-provido.” (REsp 662.272/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/09/2007, DJ 27/09/2007, p. 248) (destaquei)

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.”2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)

“A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de reconhecer a viabilidade de adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

ou ausência de fundamentação no decisum. [...]” 8. Agravo Regimental não provido” (AgRg no AREsp 44.161/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/05/2013, DJe 22/05/2013)

“É predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum 3. Recurso especial não-provido.” (REsp 662.272/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/09/2007, DJ 27/09/2007, p. 248)

Dito isso, ratifico e adoto os fundamentos do juízo “a quo” como razões para decidir, eis que relevante mencionar que o INCC (Índice Nacional da Construção Civil) somente pode ser aplicado durante as obras.

Nesse mesmo sentido, é a orientação do STJ:

“CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

[...] 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido”. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014)

Considerando que o contrato foi assinado em 11/10/2010, porém apenas em 25/01/2013 (fls.67) os autores obtiveram o financiamento necessário para viabilizar a sua concretização (fls.08).

Não há falar em nulidade da correção monetária INCC até a data da expedição do “Habilite-se” (incluído o prazo de tolerância).

DOS DANOS MORAIS

Pelas razões já expostas alhures não há falar em ilegalidade na cobrança, razão pela qual não há falar em danos morais.

E quanto a “retenção” das chaves utilizo-me dos mesmos argumentos do juízo monocrático no sentido de que antes de ser pago o saldo devedor, a imissão na posse no imóvel não pode ser exigida e, não ocorrendo ilícito, indevida a condenação pelos danos morais.

Ante todo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se intacta a r. sentença.

Majoro em 2% os honorários advocatícios, em face do trabalho adicional do patrono da apelada, para fins do §11º., do artigo 85 do CPC, finalizando em 12% sobre o valor da causa.

É como voto.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 26277/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (Relator), DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO (1ª Vogal) e DES. JOÃO FERREIRA FILHO (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO.**

Cuiabá, 31 de julho de 2018.

Usou da palavra o Sr. Dr. Thiago de Abreu OAB/MT 5.928.

DESEMBARGADOR SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS - RELATOR