



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DO DES. JOSÉ RICARDO PORTO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0057456-37.2014.815.2001

RELATOR : Des. José Ricardo Porto

APELANTE : Jonathan Carneiro dos Santos Paiva

ADVOGADO : Valter Lucio Lelis Fonseca, OAB/PB 13.838

APELADA : TC – Engenharia Ltda e Sol e Mar Participações Imobiliária Ltda

ADVOGADO : Zélia Maria Gusmão Lee, OAB/PE 1.711

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COBRANÇA IRREGULAR DE SALDO DEVEDOR. INOCORRÊNCIA. VALORES APLICADOS CONFORME PACTUADO. CORREÇÃO MONETÁRIA DE ACORDO COM A VARIAÇÃO DO INCC. AUSÊNCIA DE INDÉBITO. DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. INEXISTÊNCIA DE CONDUTA ILÍCITA DA PROMOVIDA. NÃO CONFIGURAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. PRECEDENTES DESTES CORTE E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. DESPROVIMENTO DO RECURSO APELATÓRIO.

-A utilização do INCC como indexador nos contratos imobiliários, nada tem de ilegal, pois representa o índice nacional do custo da construção civil, indicador específico ao bem do contrato.

- Desta forma, é de se reconhecer como legal a incidência dos reajustes inseridos no contrato de financiamento anexado aos autos, não havendo que se falar em repetição de indébito.

- A construtora demandada não será responsabilizada quando provar a ausência de nexo causal, em virtude da inexistência de defeito na prestação de serviço ou houver culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, de acordo com o estabelecido no art. 14, § 3º do CDC, inexistindo, portanto, o dever de indenizar no presente caso.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à **unanimidade de votos, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso apelatório interposto por **Jonathan Carneiro dos Santos Paiva**, desafiando sentença proferida pelo Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Capital que, nos autos da “Ação de Repetição de Indébito c/c Indenização por Dano Moral” movida contra **TC – Engenharia Ltda e Sol e Mar Participações Imobiliária Ltda**, **julgou improcedentes** os pedidos formulados na exordial.

Inconformado, o autor apelou (fls.108/112), argumentando, em síntese, que efetuou a compra do imóvel no valor de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), tendo o apelante pago a título de sinal a quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), restando, assim, o valor de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), que seria consignado em até 30 (trinta) dias após a entrega do “habite-se” do imóvel pela prefeitura.

Sustenta ainda, que neste intervalo adiantou à construtora a quantia de R\$ 1.138,24 (um mil cento e trinta e oito reais e vinte quatro centavos) para quitação parcial do imposto de transmissão de bens (ITBI).

Alega, por último, que, na data em que se fez necessário quitar o contrato, buscou o financiamento junto a Caixa Econômica Federal, tendo a construtora informado que o montante da dívida remanescente era da monta de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) e não mais R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), conforme pactuado contratualmente.

Assim, assevera o descumprimento do contrato com a cobrança indevida a maior de valores pela promovida, ora apelada, os quais pretende sua devolução em dobro, bem como a indenização extrapatrimonial pelos danos sofridos.

Ao final, requer o provimento do recurso, no sentido de que sejam acolhidos os pleitos constantes da peça vestibular - fls. 02/09.

Contrarrazões apresentadas e encartadas às fls. 116/118.

Instada a pronunciar-se, a Procuradoria de Justiça entendeu que não seria o caso de ofertar parecer, em virtude da ausência de interesse público na demanda, conforme cota de fls. 125/126.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se de “Ação de Repetição de Indébito c/c Indenização por Dano Moral”, requerendo a devolução em dobro dos valores pagos indevidamente, bem como a indenização por danos morais - fls.02/04.

Prima facie, a título de melhor esclarecimento dos fatos, transcrevo passagem da sentença (fls. 109/111-v), prolatada pela juíza de primeiro grau, haja vista a ilustre magistrada ter abordado com percuciência o âmago da lide posta em juízo, conforme se observa abaixo:

“Não resta qualquer dúvidas quanto a legalidade da cobrança de tais multas no contrato em análise, já que houve descumprimento de prazo de pagamento por parte do suplicante, com previsão contratual de cláusula penal para o caso, tendo as promovidas agido dentro dos limites previstos na pactuação.

Por outro lado, carece de sustentação a alegação de que o atraso experimentado decorreu de terceiros, para além de sua vontade. É que não visualizo no objeto da presente demanda cláusulas que minimizem os efeitos do retardamento dos pagamentos devidos, nem mesmo, que atribuam o adimplemento das obrigação ao agente financeiro citado.

É certo, também, que a cobrança do INCC não se mostra ilegal até a entrega das chaves, que no caso dos autos só ocorreu em 30 de novembro de 2011 (v. fl. 70), uma vez que se trata de índice específico a ser utilizado primordialmente na construção civil.

Ademais, os suplicados tratam de anexar aos autos o cálculo utilizado para correção da dívida (v. fls. 91/92), o qual não foi corretamente impugnado pelo autor, já que não basta a mera alegação de excesso ou alegações genéricas de irregularidades procedimentais, para desconstituir o que fora apresentado pela parte adversa. Com base no saldo devedor, foi feito o cálculo para a atualização da dívida, cabendo ao autor apresentar valor incontroverso e/ou planilha atualizada, de forma a permitir um exame minucioso dos alegados erros cometidos pela parte credora. Tal omissão, por si só, inviabiliza a pretensão de realização de novos cálculos, até porque o ônus de provar a irregularidade nos cálculos era do impugnante.

De derradeiro, uma segunda dívida, reconhecida pelo promovente, permeia a relação das partes ora litigantes, isto porque o ITBI devido pelo promovente é da ordem de R\$ 1.935,00 (um mil novecentos e trinta e cinco reais), dos quais apenas R\$ 1.138,24 (um mil cento e trinta e oito reais e vinte e quatro centavos) foram antecipados pelo adquirente do imóvel, tendo os suplicados suportado a diferença de R\$ 796,76 (setecentos e noventa e seis reais e setenta e seis centavos) até a presente data., sem qualquer ressarcimento.

Desta forma, reconheço como legal a incidência dos reajustes inseridos no contrato de financiamento, não havendo que se falar em repetição de indébito.” - fls. 103/104 - Grifo nosso.

Ora, é cediço que, a utilização do INCC como indexador nos contratos imobiliários, nada tem de ilegal, pois representa o índice nacional do custo da construção civil, indicador específico ao bem do contrato.

Dessa maneira, não há que se falar em valores pagos a maior, conforme tão bem explicitado pelo magistrado de primeiro grau.

Além do mais, a venda se concretizou mediante livre negociação, ausente qualquer prova de vício do consentimento. Aliás, em se tratando de compra de imóvel, é obrigação do adquirente a pesquisa prévia para verificar com clareza as condições daquilo que está comprando.

É esse o entendimento desta Corte de Justiça e dos Tribunais Pátrios:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de ilegalidade contratual e ressarcimento por danos materiais c/c repetição de indébito. Aquisição de imóvel financiado perante construtora. Procedência. Irresignação. Índice de atualização monetária. Incc. Incidência apenas até a conclusão da obra. Aplicação do INPC após a entrega das chaves. Capitalização dos juros. Periodicidade anual. Manutenção da sentença. Desprovisionamento. "em contrato de compra e venda de imóvel, a correção das parcelas do financiamento poderá ser estipulada pelo incc, somente durante a construção do imóvel, por tratar-se de índice que reflete a variação de insumos aplicados na construção civil. Após a entrega das chaves do imóvel, deve incidir sobre as parcelas do financiamento o INPC, uma vez que este é o índice que melhor reflete a variação inflacionária. "** (apelação cível nº 1.0024.04.338770-3/001. Relator: Exmo. Sr. Des. Fernando caldeira brant. 11ª Câmara Cível. TJ-MG. Data do julgamento: 27/08/ 2008. Data da publicação: 11/09/2008). "a capitalização mensal dos juros somente é admitida nos casos previstos em Lei e ainda quando expressamente acordada nos contratos de mútuo firmados com instituições financeiras, sendo, portanto, incabível quando se trata de contrato de compra e venda de imóvel. " (apelação cível nº 10024060878550001. Relator: Des. Fernando caldeira brant. TJ-MG. Data do julgamento: 16/06/2010. Data da publicação: 28/ 06/2010). (TJPB; AC 200.2007.748401-8/001; Rel. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides; DJPB 08/10/2010; Pág. 8) **Grifo nosso.

***AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA. ATRASO. ENTREGA DAS CHAVES. PROVA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA. PRAZO DE ENTREGA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. INCC. JUROS REMUNERATÓRIOS.** A pretensão de haver indenização por danos materiais e morais, em razão do atraso da obra de imóvel adquirido no período de construção, não se mostra tutelável, quando a prova produzida em contraditório judicial certifica a entrega das chaves dentro do prazo contratual previsto. A cláusula que prorroga o prazo de entrega do imóvel por 180 (cento e oitenta) dias não é abusiva, mas de todo apropriada para a natureza jurídica do negócio jurídico, não sendo crível que uma pessoa adulta de bom tirocínio desconheça as intempéries de uma obra de construção civil. O prazo de entrega do imóvel de 12 (doze) meses contado após a assinatura do contrato de financiamento não é abusivo, porquanto vinculado a uma forma de pagamento específica. Provado o recebimento do imóvel no prazo contratual previsto, não tem cabimento a pretensão de revisão do*

contrato para que ao longo de todo o período seja estipulado como fator de reajuste das parcelas e saldo devedor o INPC em substituição ao INCC. A cobrança de juros remuneratórios no reajuste das parcelas do financiamento é legal, porquanto realizado o mútuo habitacional, há custo financeiro que deve ser suportado pelo tomador do empréstimo. (TJMG; APCV 1.0024.14.017534-0/002; Rel. Des. Saldanha da Fonseca; Julg. 05/10/2016; DJEMG 13/10/2016) Grifo nosso.

*APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. IMPOSSIBILIDADE. PRAZO DE ENTREGA CONDICIONADO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. LEGALIDADE. FUNDAMENTO DA SENTENÇA NÃO IMPUGNADO NA PEÇA RECURSAL. PRINCÍPIOTANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. INDEVIDO. DANO MORAL. NÃO COMPROVAÇÃO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELO INCC. Mostra-se legal a disposição contratual que prevê prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180 dias. -Não há ilegalidade ou abusividade em cláusula contratual que condiciona a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento. O fundamento da sentença que não é objeto de impugnação na peça recursal não é devolvido ao Tribunal. Aplicação do princípio tantum devolutum quantum appellatum, insculpido no caput do art. 1.013, CPC. Em regra, comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na construção e entrega do imóvel, o adquirente do bem tem direito aos lucros cessantes pela indisponibilidade do bem. Todavia, no caso do Programa "Minha Casa Minha Vida", há vedação de utilização do imóvel para outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares, motivo pelo qual há impossibilidade jurídica no pedido de lucros cessantes decorrentes da locação não ocorrida em virtude da não entrega do imóvel na data fixada. O dano moral não decorre exclusivamente do mero descumprimento do contrato, mas de situações que transbordam os limites do aborrecimento. Hipótese em que o autor não demonstrou nenhuma situação que caracterizasse a existência de dano moral. **O Índice Nacional de Construção Civil. INCC representa a variação do valor referente aos materiais, mão de obra e insumos utilizados na construção e consiste em um meio de atualizar as prestações, admitido somente durante o período de construção do imóvel. Somente é permitida a sua aplicação aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção como índice de atualização do valor devido pelo promissário-comprador até a data prevista para a entrega da obra. (TJMG; APCV 1.0024.13.104051-1/001; Rel. Des. Tiago Pinto; Julg. 25/08/2016; DJEMG 02/09/2016)***

Com relação a condenação em danos extrapatrimoniais, agiu com acerto novamente o juízo *a quo* em não fixar a requerida indenização.

Cumpre destacar que, ainda que se trate de responsabilidade civil objetiva, a construtora demandada não será responsabilizada quando provar a ausência de nexo causal, em virtude da inexistência de defeito na prestação de serviço ou houver culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, de acordo com o estabelecido no art. 14, § 3º do CDC.

Com efeito, a empresa promovida demonstrou inexistir defeito na prestação de serviço.

Assim sendo, diante da inocorrência de provas e dos requisitos ensejadores da responsabilidade de indenizar, não cabe a percepção de ressarcimento indenizatório pela parte promovente.

Diante do exposto, **DESPROVEJO O RECURSO APELATÓRIO, mantendo-se a sentença em todos os seus termos.**

É como voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do relator, Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto, o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos e a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti.

Presente à sessão a douta representante do Ministério Público, Dra. Janete Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 31 de janeiro de 2017.

Des. José Ricardo Porto
RELATOR

J/06-R-J/14