



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RECURSO: APELAÇÃO Nº 0021285-28.2005.814.0301
JUÍZO DE ORIGEM: 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM
APELANTES/APELADOS: SÉRGIO PEREIRA BAPTISTA e BETÂNIA MARIA DE MELO BAPTISTA
APELANTE/APELADA: REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. RECURSOS DE APELAÇÃO PRINCIPAL E ADESIVA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NO FINANCIAMENTO PARA PAGAMENTO DA PARCELA DAS CHAVES DO IMÓVEL ADQUIRIDO DA CONSTRUTORA PELA PARTE APELANTE/APELADA. RESPONSABILIDADE DESTA. ENCARGOS ACESSÓRIOS DECORRENTES: JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. O SEU INADIMPLEMENTO NÃO JUSTIFICA A RECUSA DE ENTREGA DAS CHAVES, MORMENTE PORQUE A OBRIGAÇÃO PRINCIPAL FOI PAGA PELO FINANCIAMENTO, AINDA QUE A DESTEMPO. LUCROS CESSANTES DECORRENTE DO NÃO USUFRUTO DO IMÓVEL. PREJUÍZO PRESUMIDO, EX VI DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. FIXAÇÃO EM 0,5% (MEIO POR CENTO). RESSARCIMENTO DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS PELA CONSTRUTORA. RECURSOS CONHECIDOS, SENDO O PRINCIPAL PARCIALMENTE PROVIDO E O ADESIVO DESPROVIDO. 1 - Quanto à origem do valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), o recibo apresentado pela própria parte apelante à fl. 39-vol. 01, faz prova em favor da parte apelada, na medida em que é elucidativo quanto à natureza da obrigação que ensejou o pagamento do montante ao norte, qual seja, a amortização do saldo devedor do contrato de promessa de compra e venda avençado entre ambos. Corrobora, ainda, nesse sentido, o contato via email às fls. 290/294 - vol. 01, onde o advogado da parte apelada esclarece, com planilha demonstrativa do saldo devedor, que o referido valor havia sido abatido do seu total. Portanto, não prosperam as razões recursais da parte apelante neste ponto. 2 - Ao revés do que concluído pelo juízo de origem e, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito consolidada, o prejuízo oriundo dos lucros cessantes deve ser presumido, em virtude do inadimplemento contratual consubstanciado na demora na entrega do apartamento, pois não houve a fruição do imóvel no período da mora. 3 - Relativamente ao pleito de compensação por danos morais, vislumbra-se inoportuno, haja vista que, tendo dado causa, a parte apelante, ao atraso na elaboração do contrato de financiamento, constituindo-se em mora e restando inadimplente em relação aos juros e correção correlatos, como demonstrado ao norte, não há que se falar em protesto indevido do título não pago e, tampouco, inscrição indevida em órgão de proteção ao crédito, razão porque não merece agasalho este pleito recursal. 4 - Não é razoável exigir que o promitente comprador seja responsável pelos encargos condominiais antes de ser imitado na posse do bem, de acordo com o entendimento pacificado do STJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma



ante a sucumbência recíproca e; 6) Condenou em custas processuais na percentual de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes.

Sustentam, em suas razões recursais (fls. 485/509 - vol. 02), que a imprecisão na descrição do imóvel, tanto em relação ao número (de 212 para 584), quanto em relação à metragem (de 238,72m² para 238,27m²) foi culpa exclusiva da parte apelada e não da Caixa Econômica Federal - CEF, como restou consignado na sentença. Aduzem que só puderam contratar o financiamento com aquela empresa pública em junho/julho de 2005, após a correção nos dados do imóvel, feitos pela construtora junto ao Cartório, de maneira que não ocorreria o financiamento se a construtora não corrigisse as imprecisões apontadas em data anterior pelos peritos da CEF. Pontua que não poderiam estar inadimplentes, pois segundo a cláusula contratual VI – Forma de Pagamento, a nota promissória no valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) seria paga somente na entrega das chaves, o que aconteceu, apenas, em junho/2006, portanto, 10 (dez) meses após receberem o valor final de R\$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), ocasião em que já poderiam ter feito a susomencionada entrega das chaves. Asseveram que fazem jus ao ressarcimento do valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), uma vez que pagaram à parte apelada à título de encargos em razão do atraso do financiamento, que foi dado causa pela própria construtora. Ponderam que sofreram lucros cessantes, na medida em que deixaram de alugar o imóvel em testilha, cuja mensalidade seria de R\$1.000,00 (mil reais) durante os 07 (sete) meses em que a parte apelada se absteve de fornecer as respectivas chaves, totalizando, portanto, R\$7.000,00 (sete mil reais). Afirmam que também têm direito à compensação por danos morais, haja vista que foram cobrados e negativados indevidamente, em ralação ao valor de R\$3.095,00 (três mil e noventa e cinco reais), a título de multa pelo atraso na entrega dos documentos para a liberação do financiamento do imóvel, tendo sido necessária medida liminar para que o protesto do título fosse suspenso, bem como a restrição creditícia fosse retirada dos órgãos de proteção ao crédito. Alegam que o valor mencionado ao norte é indevido, por não terem dado causa ao atraso na liberação do financiamento do apartamento em testilha. Outrossim, pleiteiam, ao cabo, o provimento do presente recurso, a fim de que seja reformada a sentença de origem, para que a parte apelada seja condenada ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), relativa à cobrança indevida de encargos financeiros sobre a Nota Promissória de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) no período de janeiro a julho/2005; lucros cessantes no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), em decorrência da não entrega das chaves do apartamento aos apelantes e; a título de compensação por danos morais, o valor de R\$11.000,00, decorrente do protesto indevido do título no valor de R\$3.095,00 (três mil e noventa e cinco reais).

Recebido o presente recurso em ambos os efeitos (decisão de fl. 511-vol. 02), no mesmo ato foi oportunizado o contraditório à parte apelada, a qual apresentou contrarrazões à apelação às fls. 515/529-volume 02, esgrimando que: 1) a parcela das chaves tinha que ser honrada pela parte apelante no prazo de 30 (trinta) dias após a ciência do habite-se, conforme o teor da cláusula 30 do contrato celebrado, de maneira que não estava obrigada a aceitar/aguardar a obtenção de financiamento por parte dos



apelantes, sem que a esse respeito incidisse, sobre o valor devido, juros e correção monetária; 2) Não deu causa ao atraso na liberação do financiamento do imóvel, uma vez que forneceu os dados corretos e que se alguém cometeu algum equívoco na numeração e metragem do imóvel ou foi a Caixa Econômica Federal ou o Cartório de Registro de Imóveis; 3) o valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) foi lançado para a amortização do saldo devedor e não em razão de encargos de mora; 4) os juros de mora e correção monetária relativos à parcela das chaves são devidos, pois não deu causa ao atraso na liberação do financiamento, de maneira que os apelantes pretendem o seu congelamento, eximindo-se de quitar este saldo devedor; 5) quanto aos lucros cessantes, não demonstraram o prejuízo efetivo e; 6) em relação aos danos morais, os autores são devedores da correção monetária e juros de mora referentes aos meses de maio, junho e julho/2005, de sorte que não se pode falar em cobrança indevida, tampouco em inscrição indevida no sistema de proteção ao crédito. Por derradeiro, pugnou pelo desprovimento do presente recurso.

Ato contínuo, a então apelada REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. interpôs recurso de apelação adesiva ao recurso de apelação proposto pelos autores (fls. 530/543- volume 02), em cujas razões sustenta que foi compelida, indevidamente, a restituir os valores recebidos a título de condomínio, uma vez que a partir da concessão do habite-se as despesas condominiais são de responsabilidade dos apelantes/apelados e não mais da construtora, além do que se as chaves não foram entregues juntamente com o alvará de habitação, foi porque os mesmos não pagaram a parcela respectiva, pois como procuraram o financiamento para quitá-la, devem ser considerados em mora pelo tempo para a sua liberação, inclusive suportando os respectivos encargos (juros e correção monetária) até a data da efetiva liberação. Pontua que os apelados não somente pagaram as chaves em julho/2005, portanto, 04 (quatro) meses após decorridos os 30 (trinta) dias da ciência do habite-se, como não pagaram os respectivos encargos, o que justifica a recusa na entrega das chaves e o consequente descabimento da condenação ao ressarcimento das despesas condominiais até a efetiva posse dos apelados. Destarte, pleiteia, ao final: 1) o provimento do recurso adesivo para que seja reconhecido que os autores/apelantes/apelados estavam em mora quanto ao pagamento dos encargos legais e contratuais da parcela das chaves e, com isso, considerar justa a recusa na outorga da posse, reformando a decisão recorrida na parte em que condenou a construtora ré/apelante/apelada ao reembolso das parcelas condominiais até a data da posse do imóvel e; 2) o reconhecimento da obrigação dos autores pelo pagamento das despesas condominiais havidas entre a mora (abril/2005) e o efetivo pagamento do valor do principal das chaves (julho/2005), abatendo-se esses quatro meses do total do débito de taxas condominiais a que a construtora foi condenada na sentença.

Por sua vez, SÉRGIO PEREIRA BAPTISTA e BETÂNIA MARIA DE MELO BAPTISTA apresentaram contraminuta aos termos da apelação adesiva (fls. 548/555 – volume 02), esgrimando que como a própria construtora confessa, os apelantes/apelados pagaram a parcela relativa às chaves em julho/2005, porém, nem assim foram autorizados a imitirem-se na posse do imóvel, pois as chaves somente lhes foram entregues em junho/2006,



portanto, 10 (dez) meses depois, somente após ter sido citada nos presentes autos, de maneira que não tem cabimento pagarem as taxas do condomínio se nem mesmo após o pagamento da parcela relativa às chaves (julho/2005), estas lhes foram entregues. Pondera ainda que a própria construtora se contradiz, pois em seu recurso afirma ter sido justa a recusa da entrega das chaves e, em contestação, afirmou que jamais se recusou a fazê-lo. Aduz, ademais, que jamais houve qualquer comunicação de que as chaves estavam disponíveis ou que poderiam imitir-se na posse do imóvel e, portanto, até junho/2006 (data da entrega das chaves), não estavam em mora com a construtora.

Relatados.

VOTO

A EXMA. RELATORA, DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO:

1. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR SÉRGIO PEREIRA BAPTISTA e BETÂNIA MARIA DE MELO BAPTISTA

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fl. 510 - vol. 02). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu CONHECIMENTO.

Não havendo questões preliminares a serem enfrentadas, passo diretamente à análise meritória.

Cinge-se a controvérsia acerca: 1) do responsável pelo retardo na liberação do financiamento do imóvel em testilha, se a parte apelada, que segundo a parte apelante teria fornecido os dados equivocados do mesmo, ou se da Caixa Econômica ou Cartório de Registro de Imóveis, que teriam cometido o equívoco no momento de lavrar o registro imobiliário; 2) da origem do valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) pleiteado a título de danos materiais, se relativo à cobrança indevida de encargos financeiros sobre a Nota Promissória de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) no período de janeiro a julho/2005, como alegaram os apelantes, ou se foi lançado para a amortização do saldo devedor, como afirmou a parte apelada; 3) da ocorrência dos lucros cessantes, pleiteados no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais) pela parte apelante em decorrência da não entrega das chaves e tidos como indevidos pela parte apelada, pois a pretensão locatícia não restou demonstrada; 4) da ocorrência de danos morais compensáveis no valor de R\$11.000,00 (onze mil reais), decorrentes do protesto indevido do título no valor de R\$3.095,00 (três mil e noventa e cinco reais) e da negativação indevida em órgão de restrição ao crédito, refutado pela parte apelada, ao argumento de que os autores são devedores da correção monetária e juros de mora referentes aos meses de maio, junho e julho/2005, de sorte que não se pode falar em cobrança indevida, tampouco em inscrição indevida no sistema de proteção ao crédito.

Pois bem, prefacialmente, não se pode perder de mira que foi deferida, na origem, a inversão do ônus da prova em favor da parte apelante (fl. 477/478-vol. 02), à luz do que, devem ser elucidados os fatos objeto da controvérsia recursal.

Primeiramente, em relação à responsabilidade pelo atraso na liberação do contrato de financiamento, vislumbra-se que teve origem na



discrepância constatada pelo perito da Caixa Econômica Federal, através do laudo de avaliação do imóvel objeto da contenda (fls. 36/38-vol. 01), quanto à metragem (de 208,27m² para 238,72m²) e numeração (de 584 para 212) do mesmo, em relação aos constantes na certidão do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Belém/PA, localizada à fl. 47-vol. 01 dos autos, o que, em princípio, obstaculizou os trâmites contratuais junto àquela instituição financeira. Sucede que, posteriormente, esta houve por bem elaborar o referido instrumento de financiamento, fazendo menção à área constante na certidão do registro apresentado à fl. 48-vol.01, isto é, de 238,27m², conforme se deduz do documento de fl. 63-vol. 01, no item Descrição do Imóvel Objeto deste Contrato.

Ora, tal fato torna estéril a discussão acerca de quem seria o responsável pelos dados possivelmente equivocados constantes na certidão do registro imobiliário – se a parte apelada, quando forneceu os documentos para o serviço imobiliário, ou se este, ao transcrever os dados de forma equivocada – pois a empresa pública simplesmente flexibilizou o critério inicial, ao aceitar o financiamento com a informação supostamente equívoca, o que faz denotar a desnecessidade do rigorismo inicial, dando causa, a própria, ao retardo na feitura do contrato e, via de consequência, conferindo, inevitavelmente, à parte apelante, a responsabilidade pelo ocorrido, já que coube, a seu critério, a escolha da instituição financeira para financiar a aquisição do imóvel descrito nos autos, em prejuízo da parte apelada.

Partindo dessas premissas e, aliando-as com a própria afirmação da parte autora/apelante na petição inicial da ação originária (fl. 03-vol. 01) - segundo a qual Em 29/03/2005, os reclamantes, ao tentarem fazer o financiamento imobiliário, junto à CEF, começaram seus problemas – considera-se que, ante a ausência de instrumento de notificação acerca da concessão do habite-se, tomaram conhecimento deste fato, inequivocamente, na data em que deram início ao processo de financiamento da mesma, isto é, 29/03/2005, pois presume-se que não poderiam providenciá-lo sem a ciência da referida concessão.

Destarte, levando em conta que a cláusula 30 do contrato de promessa de compra e venda entabulado entre os ora contendores (fl. 25-vol. 01), prevê que no prazo de 30 (trinta) dias após a concessão do habite-se, o adquirente deve cumprir todas as diligências que lhe competem para a efetivação do financiamento, outorga da escritura e recebimento das chaves, sob pena de ser considerado em mora, bem como que a ciência da concessão daquele alvará de habitação ocorreu em 29/03/2005, conclui-se que o termo inicial da mora ocorreu em 29/04/2005. Outrossim, escorreito o raciocínio desenvolvido pelo juízo de origem, razão porque merece ser mantida, neste ponto, a sentença recorrida.

Quanto à origem do valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), o recibo apresentado pela própria parte apelante à fl. 39-vol. 01, faz prova em favor da parte apelada, na medida em que é elucidativo quanto à natureza da obrigação que ensejou o pagamento do montante ao norte, qual seja, a amortização do saldo devedor do contrato de promessa de compra e venda avençado entre ambos. Corrobora, ainda, nesse sentido, o contato via email às fls. 290/294 - vol. 01, onde o advogado da parte apelada esclarece, com planilha demonstrativa do saldo devedor, que o referido valor havia sido



abatido do seu total. Portanto, não prosperam as razões recursais da parte apelante neste ponto.

No que concerne ao pedido de lucros cessantes, pleiteados em decorrência da não entrega das chaves pela parte apelada, afigura-se pertinente, eis que a simples inadimplência de obrigação acessória, isto é, juros e correção monetária decorrente do atraso no contrato de financiamento, não tem o condão de legitimar a negativa da entrega das chaves pela parte apelada, mormente quando a parcela das chaves já havia sido quitada através do referido instrumento de avença e quando não há previsão contratual a respeito, conforme se depreende da cláusula 34 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 26-vol. 01), cuja redação merece transcrição:

34 – O ADQUIRENTE será imitado na posse da unidade comprometida com a assinatura da escritura ou do contrato de financiamento, ressalvada a permissão de posse precária, nos termos dos itens seguintes. (Destaquei)

Logo, ao revés do que concluído pelo juízo de origem e, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito consolidada, o prejuízo oriundo dos lucros cessantes deve ser presumido, em virtude do inadimplemento contratual consubstanciado na demora na entrega do apartamento, pois não houve a fruição do imóvel no período da mora, senão vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO. I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. II. Agravo regimental provido. (AgRg no Ag 1036023/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010) (Destaquei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, a mora na execução do contrato de compra e venda, consubstanciada no atraso de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1624677/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2016, DJe 01/02/2017) (Destaquei)

Contudo, o valor perquirido pela parte apelante - R\$7.000,00 (sete mil reais) - não se mostra em consonância com o entendimento jurisprudencial pátrio, inclusive desta Corte, que o tem fixado entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) sobre o valor do contrato/bem, conforme se depreende dos julgados abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PRECEITO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA LUCROS CESSANTES PRESUMIDO - MANUTENÇÃO DA



DECISÃO RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1- Em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito dos compromissários compradores de bem imóvel, à indenizações pelos prejuízos sofridos, desde que caracterizado o imotivado descumprimento contratual pela compromitente vendedora, cabendo, inclusive, alternativas pertinentes à indenização por perdas e danos materiais, morais e lucros cessantes, em face do atraso na entrega da obra, por culpa exclusiva da compromitente vendedora, que segundo entendimento jurisprudencial é presumido. 2-Tal assertiva se deve ao fato do compromissário comprador, ora agravado, não ter recebido no tempo em que foi apurado em contrato, os imóveis objetos da demanda, tendo, via de consequência, deixado de usufruir dos bens, direta ou indiretamente, auferir os lucros, e, ainda, além do pagamento das parcelas dos imóveis adquiridos, continuar os gastos com locação, o que gera sobrecarga financeira. 3- In casu, verifica-se patente os prejuízos suportados pelos ora recorridos, presumindo-se sua frustração diante do atraso na entrega dos imóveis adquiridos. 4- Em relação ao percentual arbitrado, a Jurisprudência Pátria firmou ser devido 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel, conforme fixado no presente caso, motivo pelo qual a decisão agravada não merece reparos. 5-Recurso conhecido e improvido. (2017.01319894-63, 172.868, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-28, Publicado em 2017-04-06) (Destaquei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E PACIALMENTE PROVIDO. 1. Da análise dos autos, verifico que a agravante firmou com as agravadas contrato de promessa de compra e venda para aquisição de um unidade do empreendimento Condomínio Total Life Club Home, cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de janeiro de 2014, prorrogável por 180 dias. 2. Embora o referido prazo de prorrogação tenha se esgotado, é fato que a agravada ainda não ofertou a entrega do imóvel a agravante. Desse modo, resta evidente a violação contratual, de modo que cabível o pagamento de lucros cessantes, uma vez que o dano nessas situações é presumido. 3. No que concerne ao valor dos alugueis, entendo justo o percentual de 0,5% do valor da unidade, pois de acordo com a prática de mercado e com a jurisprudência pátria, inclusive desta Corte. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2017.01183615-45, 172.225, Rel. JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-03-14, Publicado em 2017-03-27) (Destaquei)

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA EM MAIS DE 1 (UM) ANO APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO. CORRETA DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL ANTE A AUSÊNCIA DE ENTREGA DO BEM. PAGAMENTO REALIZADO A TÍTULO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA. IMPERIOSO O RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DO VALOR. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 206, § 3º, INCISO IV, DO CC (ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA). TRÊS ANOS. DECISÃO DO STJ EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO. TEMA 936. RECURSO ESPECIAL N°. 1.551.956/SP. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM QUE, POR SI SÓ, NÃO AUTORIZA O DEFERIMENTO DO PLEITO INDENIZATÓRIO. DEVIDA, TODAVIA, INDENIZAÇÃO PELOS LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS ANTE A IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM, NA ESTEIRA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA N° 71005404025. INDENIZAÇÃO ESTABELECIDADA EM 0,5% SOBRE O VALOR PAGO



PELO IMÓVEL. AMBOS OS RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (Recurso Cível N° 71006736920, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Gisele Anne Vieira de Azambuja, Julgado em 05/05/2017) (Destaquei)

Diante disso e, lançando mão dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, hei de fixar o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato/bem, objeto da ação originária, a título de indenização pelos lucros cessantes decorrentes da negativa de entrega das chaves, pela parte apelada, corrigido pelo INPC desde 24/06/2005 (data em que foi assinado o contrato – fl. 64, vol. 01 - conforme a cláusula 34 do contrato de promessa de compra e venda – fl. 26, vol. 01), com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. Ressalte-se que essa condição é mensal, a partir da data da assinatura do contrato (24/06/2005 - fl. 64, vol. 01), até a efetiva entrega das chaves pela sociedade empresária construtora, isto é, 23/06/2006, conforme termo de recebimento das chaves constante à fl. 296-vol. 01.

Relativamente ao pleito de compensação por danos morais, vislumbra-se inoportuno, haja vista que, tendo dado causa, a parte apelante, ao atraso na elaboração do contrato de financiamento, constituindo-se em mora e restando inadimplente em relação aos juros e correção correlatos, como demonstrado ao norte, não há que se falar em protesto indevido do título não pago e, tampouco, inscrição indevida em órgão de proteção ao crédito, razão porque não merece agasalho este pleito recursal.

2. DA APELAÇÃO INTERPOSTA POR REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fl. 544, vol. 02). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu **CONHECIMENTO**.

Não havendo questões preliminares a serem enfrentadas, passo diretamente à análise meritória.

Cinge-se a controvérsia acerca do ressarcimento das taxas condominiais referente ao período em que a parte apelada não foi imitada na posse do imóvel em testilha, a partir da respectiva recusa pela parte apelante. De maneira que, de um bordo, esta afirma que o fez legitimamente, em virtude de aqueles estarem inadimplentes com as obrigações decorrentes do atraso na elaboração do contrato de financiamento, dando causa à negativa da entrega das chaves e, conseqüentemente, à cobrança das taxas condominiais. De outro bordo, a parte apelada refuta tal argumento, ressaltando que fazem jus ao ressarcimento dos valores pagos nesse tocante, por não terem usufruído do imóvel naquele período.

Sem razão a parte apelante. Isto porque, repise-se, conforme já discorrido na apelação principal, não é legítima a recusa de imissão dos ora apelados na posse do imóvel objeto da compra e venda descrita nos autos, pelo simples inadimplemento de obrigação acessória, mormente quando a parcela das chaves já havia sido quitada através do referido instrumento de avença e quando não há previsão contratual a respeito, conforme se depreende da cláusula 34 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 26-vol. 01), cuja redação merece novamente transcrição:

34 – O ADQUIRENTE será imitado na posse da unidade comprometida com a



assinatura da escritura ou do contrato de financiamento, ressalvada a permissão de posse precária, nos termos dos itens seguintes. (Destaquei)

Ademais, ainda que assim não o fosse, o que se admite apenas por hipótese, não é razoável exigir que o promitente comprador seja responsável pelos encargos condominiais antes de ser imitado na posse do bem, de acordo com o entendimento pacificado do STJ:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. A PARTIR DA POSSE. PRECEDENTES. SÚMULA N° 83/STJ. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedados pelas Súmulas n° 5 e 7/STJ. 3. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel. Precedentes. Súmula n° 83/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 908.415/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 22/03/2017) (Destaquei)

À vista do exposto, CONHEÇO DA APELAÇÃO PRINCIPAL e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO ao tempo que CONHEÇO DA APELAÇÃO ADESIVA, porém, NEGOLHE PROVIMENTO, tudo para retocar a sentença tão somente em relação ao pedido de lucros cessantes formulados na inicial, nos termos da fundamentação, mantendo-a, quanto ao mais, por seus próprios fundamentos, tal como lançada. É como voto.

Belém/PA, 05 de junho de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora