



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0009133-67.2012.8.14.0006
AGRAVANTE: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS: ALESSANDRO PUGET OLIVA, OAB 11847
ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA, OAB 17352
AGRAVADO: MARCO ANTONIO GALARZA TORO
MARIA DOYA DE MORAES SANCHES
ADVOGADO: VICTOR CLAUDIO ARAUJO PICANÇO DA SILVA, OAB 16994.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DA COBRANÇA DOS JUROS DE OBRA NO PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA – ALEGAÇÃO DE QUE A PARCELA É DEVIDA – IMPERTINENTE – A COBRANÇA DOS JUROS DE OBRA DO ADQUIRENTE É LEGAL, APENAS QUANDO ACORDADA, E PELO PERÍODO PACTUADO PARA A ENTREGA – CONSOLIDADO O ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA – COBRANÇA INDEVIDA – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA POR EVENTUAL RESTITUIÇÃO E POR ENVIDAR AS MEDIDAS NECESSÁRIAS À EXONERAÇÃO DA COBRANÇA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

- 1) Decisão interlocutória que determinou a suspensão da cobrança dos JUROS DE OBRA, expressão que também traduz a taxa de evolução de obra;
- 2) Agravante sustenta devida a reforma da decisão, sustentando que a cobrança é legal e que o atraso se deu por culpa de terceiro e força maior, dadas as greves e chuvas abundantes, bem assim que tais juros são cobrados pela instituição financeira;
- 3) Argumentos que não prevalecem pois, em que pese os juros de obra serem consideradas legais pela jurisprudência do STJ e dos tribunais pátrios, a cobrança apenas é devida quando acordada de modo límpido e claro, respeitando o direito a informação do consumidor e, apenas pelo período em que este acordou com a construtora/incorporadora para a construção da obra, de modo que, havendo atraso na conclusão ou entrega que não lhe seja imputável, não pode arcar com os juros do financiamento da construção cujo atraso é de sua culpa exclusiva;
- 4) No mais, a construtora/incorporadora é quem impôs ao adquirente do imóvel o pagamento dos juros no pé, por meio do contrato entre ambos, e não a financeira, eis que esta ajustou tais juros com a construtora que os repassou ao consumidor, de modo que a construtora/incorporadora é responsável por eventual restituição de cobranças indevidas, bem assim de promover as medidas necessárias para que os juros que contratou com a financeira não sejam repassados para o adquirente do imóvel na planta, em caso de atraso injustificável.
- 5) Decisão mantida;
- 6) Recurso conhecido e improvido.



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto contra decisão proferida nos autos da Ação Ordinária de Reparação de Danos Morais e Materiais e Execução Contratual por Fato do Serviço c/c Repetição de Indébito e Antecipação dos Efeitos da Tutela, processo nº 0009133-67.2012.814.0006, oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Ananindeua, através da qual foi determinado, em tutela antecipada, que a primeira requerida se abstenha de efetuar a cobrança decorrente do chamado juros de obra ou equivalente.

Alega o agravante que a aplicação dos juros de obra é legal, e ainda, a autora, ora agravada, estava ciente das condições firmadas no pacto, inclusive concordando com todas no momento da assinatura.

Afirma o agravante que o juízo de primeiro grau não indicou na decisão os motivos que levaram a conceder a tutela antecipada, tendo apenas deferido de maneira superficial os pedidos feitos pelo agravado.

O feito fora distribuído à Desembargadora Helena Percila de Azevedo Dornelles, que negou o feito suspensivo pleiteado.

A agravante apresentou agravo interno sustentando a necessidade de concessão do efeito.

Intimada, a parte agravada não apresentou contrarrazões.

Após sucessivas redistribuições, coube-me a relatoria.

Considerando que o agravo interno tem objeto abrangido pelas razões do instrumento e, estando o feito apto para julgamento, fora incluído em pauta.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade recursal, conheço do agravo e passo a proferir voto:

Cingem-se as questões principais na análise da 1) pertinência ou não de pagamento da suspensão da cobrança de juros de obra, em caso de atraso injustificado da construtora e 2) da responsabilidade ou não da construtora pelas respectivas cobranças.

1) pertinência ou não de pagamento da suspensão da cobrança de juros de obra, em caso de atraso na entrega.

Sustenta a agravante que os juros de obra são legais, restando in casu, devidamente previstos no contrato de compra e venda, de sorte que a decisão agravada deve ser reformada para que retornem a incidir sobre as parcelas e que o atraso não entrega da obra não se deu por força maior, decorrente do volume excessivo de chuvas e greves dos trabalhadores da construção civil.

Quanto à alegação de que as chuvas e os movimentos grevistas são causas excludentes da responsabilidade da construtora pelo atraso da obra, há muito encontra-se superado.

Ocorre que o caso fortuito ou força maior devem ser provados pelo fornecedor.



Isto porque sua responsabilidade é objetiva, de modo que, para se exonerar da responsabilidade assumida, deve provar a ocorrência de tais fatos e o nexo de causalidade destes com o evento.

In casu, embora tenha ocorrido greve dos trabalhadores da construção civil, durante o período de obras, conforme tem ocorrido ano após ano, esta não perdurou por meses suficientes de promover o atraso.

Ademais é circunstancia de elevada previsibilidade, posto que ocorre rodos os anos mais ou menos no mesmo período.

Igualmente, conclui-se com relação as chuvas que em nossa região são e sempre foram abundantes, constituindo-se em característica climática local que não pode ser considerada imprevisível.

Assim, dedes logo afasta-se a alegação de culpa de terceiro ou de força maior, restando incólume a responsabilidade objetiva da construtora pelo atraso e, portanto, com toda e qualquer parcela que venha onerar o consumidor em decorrência do atraso a si não imputável.

Nesse sentido, convém observar que os juros de obra, também conhecidos como taxa de evolução de obras ou juros no pé, após período de manifesta divergência doutrinaria e jurisprudencial, tiveram sua legalidade reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça, e essa a orientação que a Corte Superior vem adotando, conforme julgados que seguem: AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO - IMPROVIMENTO.

1.- A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n.º 670.117/PB, concluiu que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (EREsp 670117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)." 2.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1226254/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 08/10/2013)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELO DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL (JUROS NO PÉ). POSSIBILIDADE RECHAÇADA NO CASO CONCRETO EM RAZÃO DA FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N°S 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCP a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Inexiste violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes.

3. A alegação de nulidade por vício de julgamento ultra petita,



formulada com amparo nos arts. 128 e 460 do CPC/73 não pode ser conhecida, porque o tema não está prequestionado. Ressalte-se que o Tribunal de origem não enfrentou a questão no julgamento da apelação nem os embargos de declaração suscitados tiveram o objetivo de provocar a discussão. Incidem, assim, as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

4. A Segunda Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp nº 670.117/PB, concluiu que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (REsp nº 670.117/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, DJe 26/11/2012). No caso dos autos, porém, o Tribunal de origem afirmou que a cobrança dos chamados juros de pé se mostrava indevida, não em função da nulidade de eventual estipulação contratual nesse sentido, mas pela ausência de previsão no contrato para cobrança desse encargo. A reforma de tal entendimento, portanto, encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1613390/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017).

Assim, de certo que, a priori, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, no entanto, ocorrendo de tal cobrança se consolidar sem efetiva previsão contratual ou em período que ultrapasse o prazo acordado para a entrega do imóvel, ou seja, havendo atraso por culpa exclusiva da construtora, o encargo não pode ser imposto ao consumidor.

Isto porque, a taxa de evolução de obra corresponde aos juros do financiamento que a construtora adquiriu junto ao agente financeiro e repassou para o comprador, é devida por este, pelo período em que ajustaram para a conclusão da obra, tendo pois a obrigação do adquirente do imóvel na planta em promover seu pagamento termo que se identifica com a data aprezada para entrega.

Ocorrendo de ser exaurido o prazo para a conclusão da obra, sem causa imputável ao adquirente, inviável lhe impor o ônus pela culpa da construtora em deixar de observar o cronograma ajustado com o agente financeiro e deste pela sua falha na respectiva fiscalização.

Desse modo, não devidos os juros pelo período de atraso, impertinentes sua cobrança, pertinente, inclusive, eventual restituição.

CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. A construtora é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda



em que se pretende, dentre outros pontos, a restituição dos valores pagos a título de juros de obra, vez que não se discute nestes autos o contrato de financiamento perante a instituição financeira ou a legalidade de sua cobrança, mas tão somente o reconhecimento de que a responsabilidade pelo pagamento desse valor, durante o período de atraso na obra, é da construtora.

2. Os "juros de obra", ou "taxa de obra", cobrados pela instituição financeira em contrato de financiamento habitacional, correspondem à atualização do saldo devedor até que a obra seja concluída. O atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora prolonga o pagamento dos "juros de obra" além do período previsto no contrato, prestações estas que não amortizam o saldo devedor.

3. A construtora deve ressarcir os valores pagos a esse título à instituição financeira, na sua forma simples, ante a não comprovação da má-fé exigida para o ressarcimento em dobro.

4. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada.(, 20160110252757APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/11/2016, Publicado no DJE: 01/12/2016. Pág.: 229/237).

In casu, verificado o atraso injustificável, impertinente a cobrança ao consumidor.

2) da responsabilidade ou não da construtora pelas respectivas cobranças.

Alega a agravante que os juros de obra são pagos ao agente financeiro e que, portanto não são restituíveis ou não cessam sua cobrança por ato deliberativo seu, sendo tal atribuição do agente financeiro.

Observe-se que, de certo, os juros no pé são impostos pelo agente financeiro, pois tais parcelas são os juros cobrados pela instituição financeira face às construtoras, como compensação do empréstimo que esta adquiriu junto ao banco para financiar o empreendimento.

Quando o consumidor adquire o imóvel na planta, por meio do contrato de compra e venda, a construtora repassa tal encargo ao comprador.

A construtora repassa ao consumidor os juros do financiamento que ela tomou junto à instituição, sendo pois estranho à relação entre elas, decorrendo sua obrigação de pagar da relação com a construtora, de modo que é esta a responsável pela restituição ou pelos eventuais encargos de cobri-los junto ao banco, buscando os meios próprios de resolvê-lo, cessada a obrigação do consumidor de pagá-los em substituição à construtora, conforme o fez até a data prevista para entrega.

Pode-se valer do mesmo aresto para ilustrar tais circunstâncias:

CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. MÉRITO. ATRASO DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. A construtora é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda em que se pretende, dentre outros pontos, a restituição dos valores pagos a título de juros de obra, vez que não se discute nestes autos o contrato de financiamento perante a instituição financeira ou a legalidade de sua cobrança, mas tão somente o reconhecimento de que a responsabilidade



pelo pagamento desse valor, durante o período de atraso na obra, é da construtora.

3. A construtora deve ressarcir os valores pagos a esse título à instituição financeira, na sua forma simples, ante a não comprovação da má-fé exigida para o ressarcimento em dobro.

4. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada.(, 20160110252757APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/11/2016, Publicado no DJE: 01/12/2016. Pág.: 229/237).

No mais, a decisão agravada tem por objeto apenas a suspensão dos juros, restando à agravante promover os atos internos necessários e aptos a desvincular a cobrança.

Pelo exposto, CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão agravada.

É como voto.

Belém/PA, 12 de setembro de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVERDRA GUIMARÃES
Desembargadora- Relatora