



ACÓRDÃO N.º

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0000464-23.2012.814.0039

ORIGEM: JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE PARAGOMINAS

APELANTE: MARIA AURINEIDE DA SILVA

APELADA: MMC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PELO SISTEMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO APROVADO, POR INSUFICIÊNCIA DE RENDA. RESPONSABILIDADE CIVIL QUE EXIGE A DEMONSTRAÇÃO DO ILÍCITO, DO NEXO CAUSAL, DA CULPA E A DEMONSTRAÇÃO DO DANO. PARTE AUTORA QUE NÃO DEMONSTROU AO FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

1. Exige-se para a configuração do dever de indenizar, a concorrência da conduta culposa, nexo de causalidade e a demonstração do dano.

- No presente caso, não vislumbro a presença do requisito conduta culposa, sobretudo porque o apelado não contribuiu para que a instituição financeira não tenha aprovado o cadastro da apelante, por insuficiência de renda.

2. Com efeito, quem deu causa, ainda que indireta, à rescisão do contrato foi o próprio autor que não teve aprovado junto ao banco o seu crédito para financiamento do imóvel.

3. A controvérsia dos autos difere sensivelmente dos casos em que a construtora não disponibiliza documentação necessária à concessão do financiamento pela instituição financeira.

- No caso em apreço, o consumidor não teve aprovado junto à instituição financeira o financiamento, diante do não preenchimento dos requisitos financeiros para tanto, isto é, ter renda comprovada suficiente.

4. Resta claro que a quitação do saldo devedor para efetiva aquisição do imóvel, seja em dinheiro ou mediante financiamento por instituição financeira, é ônus do consumidor, conforme vasta Jurisprudência:

Recurso CONHECIDO e IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto da Desembargadora Relatora e das Notas Taquigráficas.

Turma Julgadora: Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), o Des. Constantino Augusto Guerreiro e o Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior (Vistor).

Plenário da 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do



Pará, 30 de outubro de 2017.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora
1º TURMA DE DIREITO PÚBLICO.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000464-23.2012.814.0039
ORIGEM: JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE PARAGOMINAS
APELANTE: MARIA AURINEIDE DA SILVA
APELADA: MMC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposta por MARIA AURINEIDE DA SILVA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada em face de MMC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Na origem, a apelante afirmou ter celebrado com a apelada contrato para aquisição de imóvel a ser construído pelo sistema Minha Casa Minha Vida.

Apontou que, após pagar a entrada e parcelas mensais, por ocasião das tratativas para celebração de contrato de financiamento do saldo devedor com a Caixa Econômica Federal não teve seu cadastro aprovado, por insuficiência de renda.

Ajuizou a ação indenizatória contra a ora apelada, a fim de ser indenizada por danos materiais em razão dos valores pagos e por danos morais em razão da negativa de financiamento.

Apontou que as informações fornecidas pela ora apelada foram imprecisas e insuficientes, motivo pelo qual por ocasião da conclusão do empreendimento, foi lhe inicialmente exigida uma parcela de R\$12.000,00 (doze mil reais), além da entrada e parcelas mensais já pagas.

Aponta que a apelada limitou-se a informar que seu cadastro não tinha sido aprovado pela Caixa Econômica Federal – CEF.

A sentença objurgada (fls. 138/139) julgou improcedentes os pedidos de dano moral e dano material. Quanto ao dano material, considerou o Juízo de piso que restou provado que os valores dispendidos pela ora apelante foram devidamente ressarcidos, conforme documento de fls. (76/78). Quanto ao pedido de danos morais, o Juízo considerou que a apelada não pode ser responsabilizada pela incapacidade financeira da apelante, bem como pela negativa de aprovação do crédito pela Caixa Econômica Federal.

Em suas razões recursais (fls. 142/147), a apelante sustenta que caberia à



apelada exigir entrada suficiente dos compradores de seus imóveis, a fim de possibilitar o futuro financiamento do saldo devedor.

Afirma que passados 12 meses desde a celebração da promessa de compra e venda, viu-se impossibilitada de financiar o saldo devedor, por culpa da apelada.

Neste contexto, defende a configuração do dever de ser indenizada por danos morais.

Requeru o conhecimento e provimento da presente apelação.

Em sede de contrarrazões (fls. 151/157), a apelada sustenta que não houve conduta dolosa ou culposa de sua parte para que a Caixa Econômica Federal não ter aprovado o cadastro da apelante.

Afirma que a negativa da CEF decorreu da falta de capacidade financeira da apelante.

Aduz que a promessa de compra e venda é negócio jurídico preliminar ao contrato de compra e venda.

Defende que cabe ao comprador buscar junto às instituições financeiras recursos para quitar o saldo devedor.

Requeru o desprovimento da presente apelação.

É o relatório.

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. JUIZ CONVOCADO JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR (VISTOR):

Em homenagem aos princípios da celeridade e economia processuais, adoto o relatório emitido às fls. 162/162v. pela eminente Relatora, Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

Cinge-se o pleito da apelante tão somente à análise da configuração do dano moral na espécie.

Na 23ª Sessão Ordinária desta 1ª Turma de Direito Privado, ocorrida no dia 16/10/2017, quando do julgamento do Recurso de Apelação interposto nos presentes autos, a Relatora, conheceu do recurso, porém nego-lhe provimento para manter inalterada a sentença a quo, nos termos do seu voto.

Pedi vista dos autos para melhor análise da questão.

Compulsando os autos, comungo os fundamentos do voto proferido pela



nobre Relatora, senão vejamos.

Da leitura atenta dos autos, mostra-se evidente que no instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda firmado entre os litigantes, às fls. 15/18, existem cláusulas que preveem: a) possibilidade de no ato da geração do contrato de financiamento pela Caixa Econômica Federal poder haver alguma alteração no valor da entrada e valor do financiamento em relação ao simulado anteriormente (cláusula 2.3); b) a possibilidade de rescisão contratual pela promitente vendedora no caso de não cumprimento do item 2.3 da cláusula segunda do contrato (7.1.3).

Assim, não merece acolhimento a alegação de que a apelada tenha agido de forma enganosa para com a recorrente, diante das cláusulas contratuais acima mencionadas.

Na verdade, o fato da Caixa Econômica Federal não ter aprovado o crédito de financiamento do imóvel da apelante está fora do poder de ingerência da recorrida, portanto, caracterizando a não existência de nexo causal entre a conduta da recorrida e o prejuízo alegado pela apelante.

Neste passo, constato que não existiu a conduta culposa da apelada de forma a caracterizar o seu dever de indenizar.

Acrescento, ainda, que não há configuração do dano moral, porquanto quem deu causa, ainda que indiretamente, à rescisão do contrato foi a própria autora, ora apelante, que não teve aprovado junto ao banco (CEF) o seu crédito para financiamento do imóvel.

Ademais, a situação vivenciada pela recorrente, no caso, o distrato do contrato de promessa de compra e venda, em razão de não aprovação de crédito para financiamento de parte do valor imóvel almejado pela Caixa Econômica Federal, não passa de mero dissabor, não sendo capaz de gerar dano extrapatrimonial.

Assim, diante da falta de comprovação dos fatos constitutivos do direito da apelante, não há que se falar em danos morais. Deste modo, não comprovada a responsabilidade civil da apelada, nos termos do que preconizam os art. 186 e 927 do Código Civil Brasileiro, a improcedência do pedido é medida que se impõe, como bem decidiu em seu voto a Desembargadora Relatora.

Ante o exposto, acompanhando o voto proferido pela digna Relatora, CONHEÇO do RECURSO e lhe NEGO PROVIMENTO, nos termos da fundamentação lançada, para manter inalterada a sentença combatida.

É o voto vistor.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):



Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Ressalto que, diante do princípio do tempus regit actum, o presente recurso merece análise à luz do Código de Processo Civil de 1973.

Não havendo preliminares, passo ao mérito da controvérsia.

No mérito, cinge-se a matéria recursal tão somente à configuração do dano moral na espécie, considerando que a apelante não impugna o capítulo da sentença que julgou improcedente o pedido de danos materiais.

Assim, o presente julgamento dirá respeito tão somente à investigação acerca da configuração do dano moral.

A reparação por danos morais está relacionada à reprovabilidade do ato que ensejou a demanda indenizatória e, do mesmo modo, a consequência do mesmo frente ao lesados. Não se considera, para tanto, a repercussão material do incidente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consagra a tríplice função dos critérios para a fixação do valor de indenização a título de dano moral: Processual Civil. Dissídio jurisprudencial. Majoração do quantum indenizatório. Desnecessidade. Verba ressarcitória fixada com moderação.

I - A indenização por dano moral objetiva compensar a dor moral sofrida pela vítima, punir o ofensor e desestimular este e outros membros da sociedade a cometerem atos dessa natureza.

II - É entendimento deste Tribunal que o valor do dano moral deve ser fixado com moderação, considerando a realidade de cada caso, cabível a intervenção da Corte quando exagerado ou ínfimo, absurdo, fugindo de qualquer parâmetro razoável, o que não ocorre neste feito.

III - Agravo regimental a que se nega provimento.

(STJ-4ª Turma, Rel. Min. Jorge Scartezzini, AgRg no AG 2004/0055794-8, DJU 18.04.2005, p. 314).

Assim, objetiva-se que um bem patrimonial recompense, de certa maneira, o sofrimento do ofendido.

É importante considerar, da mesma forma, a necessidade de impor uma pena ao causador do prejuízo, de forma que a impunidade não sirva de estímulo para novas práticas abusivas, seja pela Autora ou por outros componentes da sociedade. Daí surgirem as funções reparatórias, punitivas e pedagógicas da indenização pelo prejuízo imaterial.

Considerando-se as aludidas finalidades, deverá ser sopesado, para se delimitar o montante reparatório, a situação econômica das partes litigantes, a gravidade da conduta e o quanto ela repercutiu na vida do lesado.

Os referidos critérios encontram-se, aliás, bem delimitados na



jurisprudência. Isso porque não existe norma em sentido estrito que indique, de forma objetiva, como fixar a reparação por prejuízo imaterial, a qual ocorre pelo prudente e razoável arbítrio do Magistrado.

Nesse diapasão, o posicionamento do TJRS:

(...) Ao atribuir-se valor ao dano moral, deve-se ter em conta o princípio da razoabilidade, segundo o qual o valor indenizatório não pode implicar em enriquecimento sem causa do devedor, mas também não pode resultar em quantia que não represente uma efetiva sanção a quem deu causa à indenização. (...) (Apelação Cível nº 70010653723, Décima Quinta Câmara Cível do TJRS, Rel. Des. Ricardo Raupp Ruschel, j. em 20.04.2005).

(...) Dano moral. Quantum da indenização. Critérios de fixação. (...) A compensação pelo dano moral tem a finalidade de reparar, dentro do possível, o dano infligido à vítima, ao mesmo tempo servindo de freio, de elemento inibidor e de sanção ao autor do ato ilícito. (...) (Apelação Cível nº 70010510402, Décima Câmara Cível do TJRS, Rel. Des. Paulo Antônio Kretzmann, j. em 31.03.2005).

Neste contexto, o Código Civil Brasileiro prevê os requisitos para a configuração do dever de indenizar:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Assim, exige-se para a configuração do dever de indenizar, a concorrência da conduta culposa, nexo de causalidade e a demonstração do dano.

No presente caso, não vislumbro a presença do requisito conduta culposa, sobretudo porque o apelado não contribuiu para que a instituição financeira não tenha aprovado o cadastro da apelante, por insuficiência de renda.

Com efeito, quem deu causa, ainda que indireta, à rescisão do contrato foi o próprio autor que não teve aprovado junto ao banco o seu crédito para financiamento do imóvel.

Ressalte-se que a controvérsia dos autos difere sensivelmente dos casos em que a construtora não disponibiliza documentação necessária à concessão do financiamento pela instituição financeira.

No caso em apreço, o consumidor não teve aprovado junto à instituição financeira o financiamento, diante do não preenchimento dos requisitos financeiros para tanto, isto é, ter renda comprovada suficiente.

Referidos fatos são narrados pela ora apelante em sua petição inicial, especificamente às fls. 03/04.



Assim, resta claro que a quitação do saldo devedor para efetiva aquisição do imóvel, seja em dinheiro ou mediante financiamento por instituição financeira, é ônus do consumidor, conforme vasta Jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - DANO MORAL - NEGATIVA DE FINANCIAMENTO

- São elementos indispensáveis para configurar a responsabilidade e o conseqüente dever de indenizar: o ilícito/culpa, o dano e o nexo de causalidade.

- A instituição financeira tem a faculdade de decidir com quem contratar e a negativa de concessão de crédito não importa ato ilícito indenizável.

(TJMG, Processo AC 10145100464711001 MG Órgão Julgador Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL Publicação 17/02/2014 Julgamento 12 de Fevereiro de 2014 Relator Alexandre Santiago).

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE FINANCIAMENTO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RESPONSABILIDADE. DANOS MORAIS. INOCORRENTE. Negativa de financiamento por parte da instituição financeira para a aquisição da casa própria à autora. Cabia à autora a prova de que a negativa do financiamento decorreu da falta de rede elétrica na sua propriedade. Não demonstrado que a demandada possui responsabilidade no evento narrado na inicial. Ausente prova do nexo causal entre a conduta da demandada e os danos alegados pela autora. Apelo desprovido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70059680942, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 10/07/2014).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. NEGATIVA DE FINANCIAMENTO. RESTRIÇÃO CADASTRAL. CULPA.

I - A importância paga como sinal representa arras confirmatórias. A inexecução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel ocorreu por culpa da compradora, a qual não obteve o financiamento imobiliário para conclusão do negócio devido à inscrição de seu nome em cadastro de inadimplentes. Improcedente o pedido de restituição. Art. 418, primeira parte, do CC.

II - Apelação desprovida. (TJDFT, Processo APC 20130610071893 Órgão Julgador 6ª Turma Cível Publicação Publicado no DJE : 09/06/2015 . Pág.: 347 Julgamento 27 de Maio de 2015 Relator VERA ANDRIGHI).

Ante o exposto, **CONHEÇO DO PRESENTE RECURSO, PORÉM NEGO-LHE PROVIMENTO** para manter inalterada a sentença a quo, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém/PA, 27 de abril de 2018.



MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora Relatora