



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 404202311125237

Nome original: sent_700013374942.pdf

Data: 17/01/2023 14:14:44

Remetente:

RAPHAEL

SJPR - 5ª Vara Federal de Curitiba

Tribunal Regional Federal da 4ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para anexar ao Processo 0004549-98.2019.8.16.0185.

Assunto: Segue em anexo o ofício nº 700013384005.



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Avenida Anita Garibaldi, 888, 5º Andar - Bairro: Cabral - CEP: 80540-180 - Fone: (41)3210-1792 -
<https://www.jfpr.jus.br/> - Email: prctb05@jfpr.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM Nº 5062322-70.2020.4.04.7000/PR

AUTOR: FELIPE ALBINO DA ROCHA

RÉU: CASAALTA CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

SENTENÇA

1. RELATÓRIO

Trata-se de ação de procedimento comum, ajuizada por FELIPE DUARTE BELLO e CASSIANE DIAS DE BARROS BELLO em face de CASAALTA CONSTRUCOES LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF visando: a) à devolução dos juros de obra; b) lucros cessantes; c) multa contratual; d) danos morais.

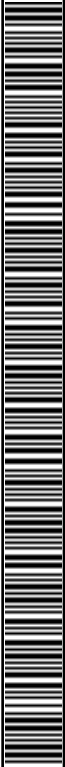
Alega, em resumo: **a)** que, em 20/09/2019, firmou contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com recursos do FGTS; **b)** que até o presente momento, o imóvel não foi entregue e que se encontram em situação de extrema frustração, medo e se sentindo lesado; c) que estão morando na casa dos seus pais.

A Casaalta, em contestação, afirma, em síntese, que: não tem legitimidade para responder pelos juros da obra, cobrados pela CEF; o processo deve ser suspenso, conforme decidido pelo STJ no RESP nº 1.635.428. No mérito, pede a improcedência da ação, sustentando que: o prazo de entrega do imóvel deve obedecer ao cronograma elaborado pelo agente financeiro; o contrato previa a possibilidade de prorrogação, em decorrência de caso fortuito ou força maior, além de prazo adicional de 60 para entrega das chaves; a comissão de adquirentes, em assembleia, concordou com as prorrogações dos prazos para a entrega da obra.(ev. 29).

Em contestação, a Caixa Econômica Federal afirma que é parte ilegítima para estar no polo passivo da demanda, pois apenas financiou a obra. Pondera inexistir solidariedade entre a Caixa e Construtora, já que ela não se presume. No mérito, defende a regularidade dos juros cobrados durante a fase de construção e diz que não deu causa ao atraso. Argumenta não existir danos morais indenizáveis e diz que não pode ser responsabilizada por lucros cessantes (ev.30).

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Houve réplica (ev. 33/34).

Após manifestação das partes sobre provas documentais, os autos vieram conclusos para sentença.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Assistência judiciária gratuita à ré Casaalta Construções

Como a ré Casaalta Construções comprovou que está em recuperação judicial (autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185, da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais de Curitiba-PR), defiro-lhe o benefício da justiça gratuita. **Anote-se.**

Legitimidade passiva das rés

Como a parte autora suplica pela devolução dos juros de obra, reconheço a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal.

Como a causa de pedir que embasa as pretensões de restituição de juros de obra, indenização por aluguéis e danos morais é o atraso na entrega da obra, reconheço a legitimidade passiva da ré Casaalta Construções pois figura no contrato de mútuo como vendedora, construtora e incorporadora.

Rejeito as preliminares.

Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor:

Ante a edição das súmulas nº 285 e 297 pelo STJ, ficou pacificada a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras após o advento da Lei nº 8.078/90, situação à qual se subsume o contrato em debate.

Inversão do ônus da prova e da hipossuficiência do consumidor

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Ainda que se reconheça a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso aqui tratado, não há falar em inversão do ônus da prova na medida em que não se constata a situação de hipossuficiência do consumidor, exigida pelo art. 6º, VIII, da legislação consumerista.

Nesse caso, a inversão probatória não é automática (*ope legis*), dependendo da análise do Magistrado em cada caso concreto. Isso só acontece quando a prova é de difícil obtenção pelo consumidor.

No caso dos autos, os documentos necessários para análise do mérito do pedido foram devidamente juntados pelas partes, não havendo necessidade de redistribuição do ônus probatório (art. 6º, VIII, CDC).

Suspensão determinada pelo REsp 1.635.428-SC

O REsp 1.635.428-SC transitou em julgado ANTES da propositura da demanda e culminou na edição do Tema 970 do STJ.

Portanto, não cabe a suspensão da tramitação do feito.

Do ato ilícito e da responsabilidade civil objetiva dos fornecedores

Conforme dispõe o art. 186 do Código Civil, "*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*" O art. 927, ao tratar da responsabilidade civil, dispõe que "*Aquele que, por ato ilícito (arts.186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único.Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.*"

A legislação consumerista, por sua vez, assenta a responsabilidade objetiva do prestador de serviços pelos danos causados pelo simples fato do serviço, dispondo que "*O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação de danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.*" (art. 14, CDC).

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Para a caracterização da responsabilidade de reparar danos causados aos consumidores pela falha do serviço, é prescindível a demonstração do dolo ou da culpa do agente, bastando ao lesado que demonstre: a) o defeito no serviço; b) a ocorrência do dano; e c) existência do nexu causal entre um e outro, além de inexistência de culpa concorrente ou exclusiva da vítima.

Sobre o tema (responsabilidade civil), é de se destacar que "*a responsabilidade civil se assenta na conduta do agente (responsabilidade subjetiva) ou no fato da coisa ou no risco da atividade (responsabilidade objetiva). Na responsabilidade objetiva, o sistema fixa o dever de indenizar independentemente da culpa ou dolo do agente. Na responsabilidade subjetiva, há o dever de indenizar quando se demonstra o dolo ou a culpa do agente, na causação do fato que ocasionou o dano*" (Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery - Código Civil comentado, 4 ed., RT, p. 608).

A responsabilidade civil dos prestadores de serviços é objetiva em razão do risco inerente à atividade empresária que exercem, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil. A responsabilidade objetiva funda-se, também, na teoria do risco econômico, pois o empresário assume os riscos dos danos que vier a causar ao exercer atividade com fins lucrativos, como decorrência da premissa de que a responsabilidade recai sobre aquele que a auferir os lucros.

Dos prazos de conclusão e de entrega

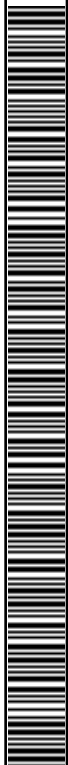
Para o que interessa aos autos, a análise dos seguintes dados podem auxiliar (contrato de financiamento - ev. 1.7):

Data da assinatura do contrato	Prazo para a conclusão da obra	Conclusão da obra	Entrega das chaves	Valor da garantia
20/09/2019	29 de novembro de 2019	não consta (ainda não há CVCO emitido)	não consta	R\$ 186.000,00 (item c.4 do contrato)

O termo inicial para a contagem do prazo de construção deve ser a data da assinatura do contrato de financiamento, momento em que a construtora efetivamente obrigou-se perante o mutuário, com participação da CEF na avença (TRF4, AC 5013501-27.2019.4.04.7208, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 05/10/2021).

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

O presente caso tem uma peculiaridade: a data final para construção já veio assinalada no contrato. Assim, a construtora tinha até 29/11/2019 para concluir a obra.

No caso, o Tema 966 do STJ proíbe que o prazo de construção da obra seja atrelado a um determinado percentual de venda das unidades do empreendimento, o que não é a hipótese dos autos.

Se não houvesse financiamento imobiliário, vigoraria apenas o prazo firmado no compromisso de compra e venda junto à construtora. Contudo, como a parte autora financiou o pagamento de sua unidade habitacional, por certo, o prazo a ser considerado é o do contrato de financiamento, firmado em momento posterior, pois implica repactuação do prazo original.

De acordo com o item 16.1.1 do contrato, a incorporadora dispunha de até 60 dias, após o prazo de conclusão da obra, para entregar as chaves ao mutuário, ficando responsável, até lá, pela guarda e manutenção do imóvel.

Daí se extrai que, nesse período, embora legítima a cobrança de parcelas de amortização do adquirente, enquanto não entregues as chaves, cabe à construtora o pagamento das obrigações *propter rem*. E, desde que não ultrapassado o prazo acima referido para a entrega, não há falar em mora por parte da construtora, cujos efeitos só podem ser computados a partir do 61º dia.

Da cláusula de prorrogação do prazo de construção e legalização do imóvel (cláusula de tolerância)

Considerando o decidido pelo STJ no Tema Repetitivo nº 966 (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019), em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, é válida a previsão de cláusula de tolerância do prazo para a entrega do imóvel.

Contudo, isso não afasta a necessidade de observância das normas contratuais.

A cláusula 16 do contrato de financiamento autoriza a prorrogação "*até seis meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência*

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da Caixa".

Entretanto, as rés não demonstraram o cumprimento dos requisitos mencionados. Explico:

O Contrato originário entre a CEF e a CasaAlta é datado de 12 de abril de 2016 (informação obtida no evento 26, anexo15, fl. 02 dos autos 50242958120214047000 - 26.15). Em julho de 2017, a Casaalta já estava com problemas para adimplir o prazo e repactou mais 26 meses e 15 dias, contados a partir desse aditivo, de modo que a entrega do empreendimento seria meados de outubro de 2019 (ev. 26, anexo17, cláusula quinta, autos 50242958120214047000, 26.17).

A partir de então, a Construtora trouxe vários pedidos de prorrogação de obra aos autos, bem como promoveu as várias assembleias. Ressalto que os documentos mencionados abaixo não necessariamente foram juntados aos autos. Contudo, são importantes para rememorar o que realmente ocorreu. Portanto, no intuito de tomar uma decisão uniforme relacionada a todas as unidades habitacionais deste empreendimento, não vejo motivos pelos quais não possa utilizá-los como ilustração. Segue, portanto, singela cronologia dos pedidos de prorrogação de prazo entre a Construtora e a CEF:

- Assembleia Geral em que foi eleita a comissão de representantes, em 26 de setembro de 2019 (ev. 26, anexo08, autos 50242958120214047000, 26.8). Da leitura da ata da assembleia, fica claro que os representantes da Construtora falaram que os juros de obra parariam conforme cada contrato individual e que o Código de Defesa do Consumidor seria respeitado. Estimaram uma entrega em maio de 2020.
- Ofício CA 67/2019, de 05 de novembro de 2019 - relata atraso no projeto hidrossanitário, questões referentes à servidão de passagem, restrições cadastrais em virtude da recuperação judicial, atraso no pagamento por parte da CEF (ev. 18, extr4 - documento encontrado nos autos 50074316520214047000, 18.4).
- Reunião da Comissão de representantes com a Casaalta em outubro de 2020 , em que se relata problemas relacionados com a mão-de-obra em virtude da pandemia, alta de insumos, baixo score da Construtora para aquisição de material e se previu que o CVCO seria emitido em dezembro de 2020 (evento 26, anexo 5, 50242958120214047000, 26.5).

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

- Ofício CA 31/2020 - a CasaAlta relata problemas advindos da pandemia de covid (ev 18, extr6, autos 50074316520214047000, 18.6). Em razão disso, foi firmado termo aditivo para 31 de outubro de 2020 (ev. 26, anexo30. 50242958120214047000, 26.30).
- Ofício CA 106/2020 - a Construtora relata problemas covid (ev. 18, extrato08, autos 50074316520214047000, 18.8. Em razão disso, foi celebrado novo termo aditivo para 30 de dezembro de 2020 (evento 18, extr11, autos 50074316520214047000, 18.11).
- Ofício CA 04/2021 (evento 18, extr16, autos50074316520214047000, 18.16) - Celebrado novo termo aditivo, com prazo para 12 de maio (evento 18, extrato15, autos 50074316520214047000, 18.15).

Não houve análise técnica da CEF sobre o atraso da obra, apenas concordância com os prazos pedidos pela Autora.

Portanto, não havendo prorrogação válida do prazo de conclusão da obra e considerando os 60 dias adicionais para a entrega das chaves, tem-se que os juros de obra são devidos a partir de 29/11/2019 e a incorporadora/construtora esteve em mora a partir de 29/01/2020 (61 dias após o prazo contratual para a conclusão da obra).

Limites da atuação da Comissão de Representantes

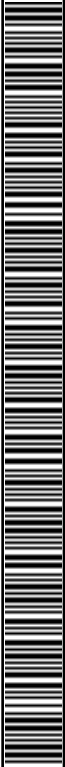
A Comissão de Representantes é figura prevista pelo artigo 50 da Lei 4.591/64, nos seguintes termos:

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações dêstes.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades fôr igual ou inferior a 3, a totalidade dêles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

O ponto de discussão aqui é que se os atos praticados pela Comissão de Representantes podem interferir no prazo contratual firmado entre o Autor e as Rés. Em outras palavras: se a Comissão de Representantes anuir um prazo diferente de construção, se esse prazo vincula o consumidor ou não.

Sob a ótica do Direito do Consumidor e do próprio Tema 996 do STJ, é claro que o consumidor possui direito à entrega do imóvel dentro do prazo acordado inicialmente. Muito embora as decisões tomadas pela Comissão de Representantes visem maior controle sobre a incorporadora, defendendo o bom andamento da obra, elas não podem interferir no prazo do contrato inicialmente assinado.

Portanto, diante das normas protetivas de direito do consumidor, as decisões da Assembleia de Representantes não podem alterar o prazo pactuado para a entrega da obra. O mandato outorgado pelos autores à Comissão de Representantes não engloba as alterações sensíveis no contrato (prazo, preço, objeto).

Juros de obra

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Desta forma, diante do flagrante atraso na entrega da obra, os juros de obra pagos pelo requerente de 29/11/2019 até a data de início da amortização do contrato devem ser restituídos pelos réus, devidamente atualizados pelos mesmos índices de atualização do FGTS (indexador do contrato - vide cláusula 9ª) e submetidos a juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação (artigo 405 do Código Civil). Só deverão ser restituídos aqueles valores efetivamente pagos pela parte Autora e não pelo fiador (TP 922 e 910).

Embora a responsabilidade pela construção do imóvel seja exclusiva da Construtora, os juros de obra são pagos diretamente à instituição bancária. O prazo de entrega do bem é definido no próprio contrato de mútuo e registrado na matrícula do imóvel, a evidenciar a responsabilidade solidária de todos os envolvidos no evento danoso (art. 25, § 1º, CDC).

Por essas razões, em demandas desta natureza, a instituição financeira e a Construtora devem ser solidariamente condenadas à devolução dos valores cobrados de forma indevida a título de juros de obra após o término do prazo contratualmente estabelecido para término da obra e entrega da construção (TRF4, AC 5033173-68.2016.4.04.7000, TERCEIRA TURMA, Relator ROGERIO FAVRETO, juntado aos autos em 20/06/2018).

Outrossim, diante da recente posição do STJ quanto à possibilidade de ocorrer devolução em dobro na forma do art. 42 do CDC (vide EAREsp n. 676.608), consigno que não há, neste caso, caracterização de conduta contrária à boa-fé objetiva pela CEF (deveres de honestidade, lealdade e informação - art. 422 do Código Civil e art. 4º, III do CDC), mas somente interpretação equivocada quanto à extensão do prazo de construção.

A respeito:

ADMINISTRATIVO. CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL. JUROS DE OBRA. REPETIÇÃO EM DOBRO. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMOS INICIAIS. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. (...)2. Pleiteada a devolução em dobro dos juros de obra. É inaplicável a repetição do indébito em dobro, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, que é devida tão somente naquelas hipóteses em que há prova de que o credor agiu com má-fé, o que não restou demonstrado nos autos. (...) (TRF4, AC 5074810-91.2019.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 06/07/2022)

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Lucros cessantes

Relativamente aos lucros cessantes, em recente julgamento ao RE nº 1.729.593, em sede de recurso repetitivo - Tema 996 (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento acerca da matéria, concluindo que *"para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma"*.

A tese firmada encontra-se assim redigida:

2) No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

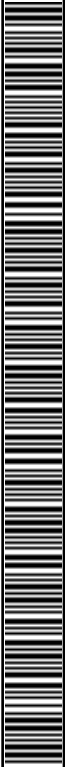
Assim, e ante o efeito vinculante do julgado (art. 927, III, do CPC), impõe-se reconhecer o direito da parte autora à indenização por lucros cessantes em decorrência do atraso na entrega da unidade habitacional adquirida, devendo a CEF responder pelo adimplemento desta indenização. Não é preciso a apresentação de recibos com gastos com aluguéis.

Considerando que o valor de locação de imóvel residencial varia, de regra, de 0,5% a 0,8% sobre o valor do imóvel, reputo adequado e justo fixar uma indenização correspondente ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de aquisição do próprio imóvel em discussão, por mês de atraso, contado a partir da data em que a obra deveria ter sido entregue até a efetiva entrega das chaves, devendo o valor do imóvel (valor de garantia) ser atualizado anualmente pelo IPCA-E, na data de aniversário do contrato. Este valor de 0,5% equivale ao valor praticado pelo mercado locatício e é o valor utilizado de maneira preponderante na jurisprudência:

"Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão, proferida em cumprimento de sentença, pela qual foi determinado que a indenização sobre lucros cessantes seja atualizada pela TR, tendo como dies a quo a data da citação. Sustenta a parte agravante, em síntese, que a TR não atualiza o valor do imóvel, devendo ser utilizado o valor da garantia com correção pelo

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

IPCA-E, da assinatura do contrato até a realização dos cálculos de liquidação. Outrossim, defende que a data inicial dos lucros cessantes seja a do evento danoso. Decido. Consoante entendimento consolidado nesta Corte, os lucros cessantes devem ser calculados sobre o valor atualizado do imóvel, corrigido pelo IPCA-E: ADMINISTRATIVO. CEF. SFH. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PERCENTUAL. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. IPCA-E. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. DANOS MORAIS. MAJORAÇÃO. INDEFERIDA. CÔMPUTO DOS JUROS A PARTIR DA CITAÇÃO. ART. 405 CC. 1. Conforme precedentes desta Corte, o percentual de lucros cessantes deverá recair sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o valor de aquisição, corrigido monetariamente pelo IPCA-E, até a efetiva entrega das chaves ao mutuário. 2. Em razão das peculiaridades do caso - atraso por número razoável de meses, de forma injustificada - e atentando para julgados deste Tribunal que analisaram questões semelhantes, tenho por bem manter o valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) fixado a título de indenização por danos morais. 3. De acordo com a inteligência da Súmula 54 do STJ, tratando-se de responsabilidade extracontratual, os juros de mora fluem desde a data do evento danoso. Por outro lado, cuidando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora contam-se a partir da citação (art. 405, CC). (TRF4, AC 5021043-41.2019.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relatora VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, juntado aos autos em 22/05/2020) ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. 1. A expressão "valor atualizado do imóvel" deve ser interpretada como a importância atribuída ao imóvel à época da contratação (valor de garantia), devidamente atualizada anualmente pelo IPCA-E, na data de aniversário do contrato. 2. Negado provimento ao agravo de instrumento. (TRF4, AG 5049073-37.2019.4.04.0000, QUARTA TURMA, Relator para Acórdão CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 03/11/2020) Outrossim, a data inicial da incidência dos lucros cessantes é a do evento danoso (início do atraso): SFH. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DA CEF. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. A responsabilidade da CEF e da construtora é objetiva, de modo que não se faz necessário perquirir nesta demanda qual das fornecedoras foi a culpada pelo evento danoso. Por se tratar de responsabilidade objetiva e solidária (art. 18, caput, CDC), a discussão de culpa pelo incidente deve ser resolvida entre a CEF e a construtora administrativamente ou em demanda própria, se assim entender conveniente a CEF. A presente demanda trata de hipótese de litisconsórcio passivo facultativo entre a CEF e a construtora, ante a responsabilidade solidária dos fornecedores na relação de consumo (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, ambos do CDC), autorizando a parte autora a demandar contra qualquer um dos fornecedores, isoladamente ou em conjunto. Não obstante entendimento anterior diverso, alinho-me à jurisprudência mais recente do E. STJ, no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos, tendo em vista que a

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

demora impossibilita o adquirente de fruir do bem. No ponto, cabe apontar que a indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do imóvel, desde a data prevista contratualmente para sua entrega - ora fixada em 0,5% por mês de atraso, deve fluir até a efetiva entrega das chaves, em consonância com precedentes desta Corte (TRF4, AC 5014085-98.2017.4.04.7100, Terceira Turma, Relatora Marga Inge Barth Tessler, juntado aos autos em 02/04/2018; TRF4, AC 5063284-60.2015.4.04.7100, Terceira Turma, Relator Rogerio Favreto, juntado aos autos em 20/06/2018). Frize-se que a indenização tem por base de cálculo o valor atualizado do imóvel. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1003447/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017). (...) (TRF4, AG 5031836-19.2021.4.04.0000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 30/08/2021) - grifei

Procede, portanto, a pretensão nestes termos.

Termo inicial dos juros de mora incidente sobre os lucros cessantes

Quanto aos juros de mora referente aos lucros cessantes, revendo meu posicionamento quanto à questão, entendo que eles devem incidir desde o evento danoso.

Compartilho do entendimento de que a divisão dos juros de mora conforme a responsabilidade - contratual ou extracontratual - não é mais adequada. Isso porque tal distinção pode levar a situações ilógicas, pois em casos contratuais, em que há prazo fixado para a cumprimento da obrigação, haveria a contagem da mora apenas após a citação. Ao passo que nos casos clássicos de responsabilidade por dano moral, por exemplo, no caso de uma ofensa praticada em virtude de um desentendimento de trânsito, os juros contariam desde o fato danoso, ou seja, a própria ofensa.

O termo inicial dos juros de mora deve ser considerado conforme é constituída a mora. Se houver necessidade de constituição em mora (*mora ex personae*), o termo inicial dos juros é contado da interpelação judicial, caso não haja prazo ajustado ou se trate de obrigação ilíquida. Agora, se não houver necessidade de interpelação, como o caso de vencimento da obrigação contratual ou prática de ato ilícito extracontratual, a mora é *ex re*, de modo que não há necessidade de

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

interpelação adicional (TEPEDINO, Gustavo; TERRA, Aline de Miranda; GUEDES, Gisele Sampaio da Cruz Guedes. Responsabilidade Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2020, edição kindle, posição 604).

No caso de atraso de obra, há um prazo fixado para a entrega da unidade habitacional. A partir do escoamento desse prazo e de eventual tolerância, não há que se notificar a Construtora para dizer que há o atraso. Não há necessidade de notificação, pois já há prazo assinalado.

Em razão disso, muito embora reconheça a existência de forte jurisprudência do STJ e algumas decisões no TRF4 em sentido contrário, entendo que o termo inicial dos lucros cessantes é a data do evento danoso, ou seja, quando o imóvel deveria ter sido entregue.

Dano moral

Verifico que, à semelhança do que vinha decidindo o E. STJ, o TRF da 4ª Região, recentemente, passou a adotar o entendimento de que, em se tratando de atraso na entrega da obra, a compensação por danos morais somente será possível quando estes puderem ser comprovados de plano nos autos:

DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. JUROS DE OBRA. SOLIDARIEDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. A Construtora responsável pelo atraso na conclusão da unidade imobiliária deve arcar com a devolução dos juros de obra ao mutuário solidariamente à CEF, já que deu causa ao atraso na conclusão do empreendimento imobiliário, possibilitando a indevida cobrança dessa taxa no período posterior ao prazo de construção. Consoante a jurisprudência do STJ, o mero inadimplemento contratual, por si só, não configura, necessariamente, dano moral, já que incapaz de agredir diretamente a dignidade humana. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado. (TRF4, AC 5041760-45.2017.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 22/05/2019) - grifei

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. JUROS DE OBRA. DUPLO BENEFÍCIO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. SOLIDARIEDADE. 1. (...) 6. Conquanto o mero inadimplemento

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

contratual não configure, por si só, dano moral indenizável, o atraso na entrega das unidades habitacionais dos autores transcendeu o limite do tolerável ou mesmo o mero aborrecimento, uma vez que eles não tiveram acesso às moradias - legitimamente adquiridas -, por tempo demasiadamente longo, o que, naturalmente, gera transtornos e sofrimento intensos. 7. A indenização deve ser arbitrada em valor suficiente para o cumprimento das funções punitivas, ressarcitórias e pedagógicas, sem gerar enriquecimento injustificado do credor. (TRF4, AC 5004469-15.2016.4.04.7204, QUARTA TURMA, Relatora para Acórdão VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, juntado aos autos em 23/05/2019) - grifei

APELAÇÃO. PROCEDIMENTO COMUM. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. JUROS DE OBRA. INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS E MATERIAIS. 1. Cabível a condenação solidária da construtora juntamente com a instituição financeira na devolução do valor pago como juros de obra após o término do prazo contratualmente estabelecido para o término da obra e entrega da construção. 2. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período da mora, sendo presumido o prejuízo. 3. Não há presunção de dano moral indenizável decorrente do atraso na entrega de imóvel, devendo ser observado o caso concreto. 4. Apelações providas em parte. (TRF4, AC 5041648-76.2017.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, juntado aos autos em 23/05/2019) - grifei

No caso em análise, como a obra estava para ser entregue em janeiro de 2020 e ainda não se tem notícia da sua conclusão, entendo que a parte requerente faz jus à reparação pelos danos morais sofridos, pois o atraso ocorrido entre a previsão contratual de finalização do empreendimento e a presente data, ainda sem perspectiva de entrega do imóvel, foi de mais de um ano.

Tal atraso, por excessivo, indubitavelmente gerou prejuízos de ordem moral à parte autora, a qual, após se programar para passar a residir no apartamento a partir de determinada data, e arcar com suas obrigações contratuais (pagando juros de obra por diversos meses), teve sua previsão frustrada, o que certamente lhe gerou transtornos e constrangimentos - tanto que, após assinar o contrato de compra e venda com financiamento e manifestar vontade de adquirir o imóvel e nele residir, foi obrigada a ingressar no Judiciário, ante a ausência de previsão concreta quanto à data para finalização da unidade habitacional integrante do Residencial Graciosa.

Portanto, considerando o excessivo atraso na conclusão da obra, o fato de que razoável quantia, desembolsada pela parte mutuária, foi investida em aquisição frustrada (se tivesse comprado outro Residencial, de outra construtora,

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

poderia já estar morando no imóvel há meses), que a obra, se tivesse sido entregue na data avençada, teria proporcionado à parte autora não só a aquisição de uma casa própria, mas também gerado um investimento (crescente valorização dos imóveis), a aplicação dos princípios da razoabilidade e moderação, bem assim a capacidade econômica dos réus, entendo que a indenização por danos morais deve ser fixada com base na média adotada pelo TRF da 4ª Região para casos similares, a saber, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a parte autora.

Da cláusula penal

A parte autora pede a condenação das rés em relação à multa de 2% sobre o valor pago, mais 0,5% por mês atraso, até a entrega do imóvel, segundo o contido no quadro V, da promessa de compra e venda.

Contudo, a cláusula penal moratória pleiteada pela parte autora têm a mesma finalidade da indenização referente aos alugueis: compensar o adquirente pelo atraso na entrega do imóvel. Logo, inviável a cumulação, conforme o tema 970 do STJ.

Aliás, as cláusulas contidas no contrato de promessa de compra e venda não podem ser aplicadas à CEF, por não ter participado do negócio jurídico.

Da ausência de responsabilidade da CEF quanto aos lucros cessantes e danos morais

Embora este Juízo tenha reconhecido a responsabilidade solidária entre o banco e a incorporadora/construtora, inclusive quanto aos lucros cessantes e danos morais, após aprofundado estudo, modifiquei meu entendimento para decidir que, no caso concreto, a CEF só pode ser responsabilizada pela devolução dos valores indevidamente pagos a título de juros de obra.

No caso em questão, é preciso averiguar quais as condutas que a CEF poderia tomar diante dos sucessivos pedidos de alteração do cronograma e isso é feito a partir da leitura do contrato.

Além da cláusula 16, que fala na prorrogação de seis meses já mencionada acima, as medidas que a CEF pode tomar diante do atraso são:

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

a) bloqueio do valor da parcela liberada ao construtor até o cumprimento da etapa (cláusula 29.2);

b) a substituição da construtora depende da vontade da maioria dos devedores, devidamente formalizada junto à CEF, nos termos da cláusula 30 do contrato;

v) em caso de atraso superior a seis meses, cobrança dos encargos de juros de obra diretamente do construtor da obra em atraso (cláusula 26)

Portanto, a CEF não pode interferir no cronograma de execução da obra; pode, quando muito, autorizar a prorrogação por seis meses - o que não aconteceu no presente caso - ou substituir a construtora mediante provocação dos contratantes - o que também não aconteceu.

Em casos tais, o Código do Consumidor exclui a responsabilidade do fornecedor do serviço:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

*§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:
[...] II - a culpa exclusiva do consumidor **ou de terceiro**.*

Aliás, sabe-se que nem sempre a substituição da construtora, especialmente na fase final da obra, atende aos interesses dos adquirentes, pois a medida pode atrasar ainda mais a execução do cronograma inicialmente previsto, havendo implicações também na posterior garantia da obra.

Portanto, a CEF não é responsável pelo pagamento de danos morais e lucros cessantes.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto,

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942 .V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

a) julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, extinguindo a ação, com resolução de mérito, com base no art. 487, I do CPC, para o fim de:

b) Condenar os réus, solidariamente, a restituir à parte autora os juros de obra efetivamente por ela pagos a partir 29/11/2019, ressaltando que não devem ser pagas as parcelas com código TP 922 e TP 910, devidamente atualizados pela TR (indexador do contrato) e submetidos a juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação;

c) Condenar a CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL a indenizar a parte autora pelos lucros cessantes que sofreu em virtude do atraso na entrega da obra, correspondente ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do próprio imóvel em discussão (valor de garantia atualizado anualmente pelo IPCA-e, na data de aniversário do contrato), desde 29/01/2020 até a data da efetiva entrega do imóvel (entrega das chaves) com atualização monetária pelo IPCA-e e juros de 1% ao mês, a contar do evento danoso (i.e., quando as chaves deveriam ter sido entregues, em 29/01/2020);

d) Condenar a CASAALTA ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, em favor da parte autora, os quais devem ser corrigidos pelo IPCA-e a partir da data em que arbitrados (i.e., data de prolação desta sentença), conforme Súmula nº 362 do STJ, com incidência de juros de mora de 1% ao mês (CC, art. 406; CTN, art. 161, § 1º) desde a data do evento danoso (Súmula nº 54 do Superior Tribunal de Justiça), em 29/01/2020.

Considerando o nível de complexidade da demanda, o tempo de tramitação e a ausência de instrução probatória, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, **condeno as rés ao pagamento de honorários advocatícios, do seguinte modo:**

I) 10% do valor da condenação referente aos juros de obra, em favor do patrono da parte autora, sendo metade a cargo da CEF e metade a cargo da Cassaalta;

II) 10% do valor da condenação referente aos lucros cessantes e danos morais, em favor do patrono da parte autora, a ser arcado pela Ré Casaalta.

No caso específico, a Autora sucumbiu apenas do pedido de inversão da cláusula penal, o qual não pode ser quantificado neste momento. Em virtude disso e do fato de que ganhou grande parte dos seus pedidos, não há condenação em honorários em seu desfavor.

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

Custas sob responsabilidade das rés (50%, solidariamente, nesse caso), devendo ser levando em consideração que a parte autora e a CasaAlta são beneficiárias da AJG.

Oficie-se ao Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Curitiba (autos n. 0004549-98.2019.8.16.0185), a fim de informá-lo sobre o teor desta sentença.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

I. Tão logo sejam interpostos recursos, intimem-se as partes contrárias para que, caso queiram, ofertem contrarrazões no prazo legal.

II. Após remetam-se os autos para o Tribunal Regional Federal da Quarta Região.

QUADRO RESUMO DA CONDENAÇÃO:

DÍVIDA SOLIDÁRIA				
VERBA	PERÍODO/CRITÉRIO DE CÁLCULO/VALOR	DE	ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA	DE JUROS MORATÓRIOS
- restituição de juros de obra	parcelas efetivamente pagas pela parte autora de 29/11/2019 até o lançamento, no contrato, do evento 'término de obra'		TR	1% ao mês, desde a citação

DÍVIDA DA CASAALTA				
VERBA	PERÍODO/CRITÉRIO DE CÁLCULO/VALOR	DE	ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA	DE JUROS MORATÓRIOS
- lucros cessantes	0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel em discussão (valor de garantia atualizado anualmente pelo IPCA-E na data de aniversário do contrato), por mês de atraso, contado a partir de 29/01/2020 até a data da entrega do imóvel.		IPCA-E/ IBGE, desde o mês em que devido até o pagamento	1% ao mês desde o evento danoso (29/01/2020)
- danos morais	R\$ 10.000,00		IPCA-E desde a prolação desta sentença	1% ao mês desde o evento danoso (29/01/2020)

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4



17/01/2023 14:10

:: 700013374942 - eproc - ::



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
5ª Vara Federal de Curitiba

HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA	
DEVEDOR	CRITÉRIO DE CÁLCULO/VALOR
- CASAALTA	- 5% sobre o valor da condenação solidária (juros de obra); - 10% sobre o valor da condenação exclusiva (lucros cessantes e danos morais) - suspensão, nos termos do art. 98, § 3º, CPC - DÍVIDA NÃO SOLIDÁRIA
- CEF	- 5% sobre o valor da condenação solidária (juros de obra) - DÍVIDA NÃO SOLIDÁRIA

Documento eletrônico assinado por **GIOVANNA MAYER, Juíza Federal Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700013374942v4** e do código CRC **740f3a4a**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GIOVANNA MAYER
Data e Hora: 9/1/2023, às 18:20:25

5062322-70.2020.4.04.7000

700013374942.V4

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS2L UELE6 FRVVT W5W4Y

