



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.18.075489-7/001
Relator: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira
Relator do Acórdão: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira
Data do Julgamento: 27/08/2018
Data da Publicação: 30/08/2018

EMENTA: IRDR. ADMISSÃO. REQUISITOS PRESENTES. SUSPENSÃO DAS DEMANDAS AFETADAS. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA PELO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. SUBSTITUIÇÃO DO PRAZO INICIALMENTE AVENÇADO. EXISTÊNCIA DE DECISÃO ANTAGÔNICAS. INSEGURANÇA JURÍDICA. QUESTAÇÃO MERAMENTE DE DIREITO. REPETIÇÃO EM NUMERO SIGNIFICATIVO DE AÇÕES. IRDR ADMITIDO. Para que o incidente de resolução de demandas repetitivas seja admitido devem ser atendidos os requisitos elencados no Código de Processo Civil, art. 976 e ss. A efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito e que represente risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica pode ensejar a instauração do IRDR. A admissão do incidente de resolução de demandas repetitivas importa na suspensão dos processos pendentes, individuais ou coletivos, que tramitem no Estado e que versem sobre a matéria objeto da tese a ser fixada. No caso, há efetiva repetição de processos em que se discute a prevalência, em face ao adquirente de imóvel na planta, da cláusula prevista no contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, por meio da qual se estabelece novo prazo para conclusão e entrega da obra em detrimento daquele que havia sido originalmente avençado no contrato de promessa de compra e venda de coisa futura firmado entre o adquirente e a construtora, além disso a questão em comento é meramente de direito e os processos têm recebido decisões diametralmente postas, vilipendiando a segurança jurídica. Logo, impõe-se a admissão do presente IRDR no caso em análise.

IRDR - CV Nº 1.0000.18.075489-7/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - REQUERENTE(S): DESEMBARGADORES DA 11ª CÂMARA CÍVEL DO TJMG - REQUERIDO(A)(S): SEGUNDA SEÇÃO CÍVEL DO TJMG - INTERESSADO: CONSTRUTORA TENDA S.A., TATIANE MOREIRA BARBOSA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Seção Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em admitir o presente incidente de resolução de demandas repetitivas.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA
RELATOR.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA (RELATOR)

VOTO

Tratam-se os autos de incidente de resolução de demandas repetitivas manejado com lastro no art. 976 do CPC, tendo por escopo fixar tese jurídica quanto à prevalência, em face ao adquirente de imóvel na planta, da cláusula prevista no contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, por meio da qual se estabelece novo prazo para conclusão e entrega da obra em detrimento daquele que havia sido originalmente avençado no contrato de promessa de compra e venda de coisa futura firmado entre o adquirente e a construtora.

O presente incidente fora instaurado pela 11ª Câmara Cível, por iniciativa da ilustre Desembargadora Mônica Libânio Rocha Bretas, a qual aderiram os não menos ilustres Desembargadores Alexandre Santiago e Alberto Diniz Junior, tendo o primeiro desses, na condição de relator do recurso de apelação, determinado a instauração do IRDR.

Na manifestação que instaurou o presente incidente de resolução de demandas repetitivas, apontou-se a existência de divergência interna na 11ª Câmara Cível quanto à questão deduzida, bem como entre outras Câmaras Cíveis do presente Sodalício de igual competência. Restou evidenciado, que ora se atribuíra validade à repactuação do prazo de entrega e conclusão das obras em face ao adquirente e ora não, prevalecendo o prazo de entrega originário, causando grande insegurança jurídica.

Fora frisado o fato de existir numero significativo de ações, versando sobre a questão apontada.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

O incidente de resolução de demandas repetitivas trata-se de inovação de grande relevância trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, pois tem potencial de pacificar questões debatidas em larga escala no Poder Judiciário, elidindo contradições evidentes, o que fomenta a edificação e manutenção de sistema jurídico estável, seguro e, assim, naturalmente mais efetivo, ex vi:

O tratamento isonômico de diferentes processos que versam sobre a mesma matéria jurídica, gerando dessa forma segurança jurídica e isonomia, é a justificativa do incidente ora analisado, como se pode constatar da mera leitura do art. 976, caput, do Novo CPC. (Daniel Amorim Assumpção Neves. Manual de Direito Processual Civil, Volume único. Editora JusPodivum, p. 2.870)

DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE

DA COMPETÊNCIA

Início a análise dos pressupostos para manejo do IRDR com a dedução sobre a competência para se conhecer, processar e julgar esse incidente. O Código de Processo Civil, por meio da dicção do art. 978, preleciona que o órgão que deverá julgá-lo será aquele que promover a uniformização da jurisprudência no Tribunal, in verbis:

Art. 978. O julgamento do incidente caberá ao órgão indicado pelo regimento interno dentre aqueles responsáveis pela uniformização de jurisprudência do tribunal.

No caso do presente Sodalício, a 1ª e 2ª Seções é que exercem tal função no âmbito cível, observada sua respectivas competências, como se abstrai do art. 35, I e II do RITJMG:

Art. 35. Compete às seções cíveis processar e julgar, observada a competência das câmaras cíveis nelas representadas:

- I - o incidente de assunção de competência;
- II - o incidente de resolução de demandas repetitivas;
- (...)

Logo, tendo o presente sido distribuído para 2ª Seção Cível, inapelável o reconhecimento de sua competência.

DA LEGITIMIDADE

No que toca a legitimidade para se propor o presente incidente, friso que o art. 977 do CPC elenca rol exaustivo daqueles que desse modo podem proceder, quais sejam, o Magistrado, as partes e os membros do MP e da Defensoria Pública, ex vi:

Art. 977. O pedido de instauração do incidente será dirigido ao presidente de tribunal:

- I - pelo juiz ou relator, por ofício;
- II - pelas partes, por petição;
- III - pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública, por petição.

No caso em testilha, o presente incidente foi erigido pela 11ª Câmara Cível, consoante acórdão - documento de ordem 1 - no qual a questão de ordem suscitada pela Desembargadora Mônica Libânio Rocha Bretas foi acolhida pelos demais integrantes da turma julgadora, Desembargadores Alexandre Santiago e Alberto Diniz Junior, sendo o primeiro o relator do recurso de apelação, o qual determinou a instauração do incidente, ex vi:

"De acordo com a sugestão apresentada pela ilustre Desembargadora Segunda Vogal, a fim de suscitar a instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

À secretaria para que expeça ofício, com cópia da presente decisão, ao Presidente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, para o processamento na forma regimental (art. 368-B, I, §1º), e para que providencie a remessa ao setor competente para o cadastramento do IRDR e providências necessárias. Deverão instruir o pedido de IRDR cópias da petição inicial, da contestação e da sentença.

Suspendo o andamento do recurso, nos termos do §7º do art. 368-B, do RITJMG."

Logo, atendido o requisito em análise.

DA REGULARIDADE FORMAL

Relativamente à regularidade formal, o art. 977, parágrafo único, do CPC preleciona:

O ofício ou a petição será instruído com os documentos necessários à demonstração do preenchimento dos pressupostos para a instauração do incidente.

Como se pode abstrair do compulsar os autos, o presente incidente foi instaurado por meio de ofício que fora devidamente instruído com a documentação necessária para tanto, pelo que satisfeito o pressuposto em questão.

DA EXISTÊNCIA DE RECURSO EM TRAMITE NO TRIBUNAL

No caso em estudo, tendo em vista o fato de que o presente IRDR foi suscitado no bojo de recurso de apelação, por seu respectivo relator, evidente a existência de recurso que versa sobre a matéria ora em discussão em tramite no presente Sodalício, encontrando-se, assim, preenchido o requisito em comento.

DA INEXISTÊNCIA AFETAÇÃO DO MESMO TEMA EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO PELOS TRIBUNAIS SUPERIORES

Outro pressuposto a ser atendido é o constante no art. 976, § 4º do CPC, o qual se revela como verdadeiro requisito negativo, pois impede a instauração de IRDR se já houver nos Tribunais Superiores afetação que abarque o mesmo tema. No caso, não há afetação nos Tribunais superiores sobre a questão, fato comprovado por meio de ofício originário da NUGEP - documento de ordem nº 7. Portanto, atendido o pressuposto em testilha.

DA QUESTÃO MERAMENTE DE DIREITO

Relativamente à exigência de que a questão a ser debatida seja exclusivamente de direito, art. 976, I, segunda parte, do CPC, noto que a tese a ser fixada trata-se de questão de cunho material alusiva à validade da repactuação da data de entrega da conclusão das obras, ou seja, concerne-se, apenas, a sua oponibilidade ao consumidor, sendo inegavelmente de direito, pois não é necessária a aferição de qualquer elemento fático para se decidir sobre isso. Destarte, satisfeita a exigência em comento.

DA EFETIVAÇÃO REPETIÇÃO DE DEMANDAS

No que se refere ao pressuposto do art. 976, I, primeira parte, do CPC, destaco que na decisão que amparou a expedição do ofício de instauração do IRDR houve o apontamento de diversas ações que tratam da questão controvertida.

Ademais, em regra, toda ação em que há o financiamento do imóvel na planta, ainda em construção, pela Caixa Econômica Federal, existe a previsão da cláusula em questão e sendo esta instituição bancária o principal agente de financiamento imobiliário do país, inegável a existência de inúmeras Ações em que se discute a validade da repactuação da data de entrega do imóvel, fato verificável diuturnamente pela quantidade de ações recebidas nos gabinetes do presente Sodalício em que se discute o ora deduzido.

Portanto, preenchido, também, o pressuposto em comento.

DA OFENSA À ISONOMIA E À SEGURANÇA JURÍDICA

Relativamente ao pressuposto do art. 976, II do CPC, foi demonstrada a existência de discrepância substancial entre os julgamentos prolatados nas demandas que fluem no presente Sodalício, pois em algumas é considerada válida a repactuação e em outras não. Enfim, os julgamentos não são apenas diferentes, mas diametralmente opostos, ad litteram:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". IMÓVEL. ENTREGA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO EXPRESSAMENTE AUTORIZADA PELO GESTOR FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO, CONFORME PERMISSIVO LEGAL. POSSIBILIDADE. ENTREGA REALIZADA DENTRO DO PRAZO DA PRORROGAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ATRASO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA.

1. A Lei Federal nº. 11.977/2009, diploma que instituiu o programa "Minha Casa Minha Vida", outorga à Caixa Econômica Federal a gestão operacional dos recursos destinados à concessão dos financiamentos e das subvenções àqueles inscritos no Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU -; a referida instituição financeira, como gestora do empreendimento, poderá conceder expressa autorização para prorrogação da data de entrega da obra, desde que observado o prazo máximo de 24 meses de construção.

2. Assim, fica infirmado o prazo anteriormente previsto no contrato preliminar de promessa de compra e venda firmado entre a promissária compradora e a promitente vendedora, notadamente quando o próprio adquirente da unidade imobiliária, ao anuir aos termos do contrato de financiamento celebrado com a instituição financeira, autorizou que o prazo fosse prorrogado. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.14.036425-1/002, Relator(a): Des.(a) Cabral da Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/06/2018, publicação da súmula em 06/07/2018) (g.n)

EMENTA: EMENTA- APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRAZO ENTREGA IMÓVEL - VINCULAÇÃO À PREVISÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - CLAREZA DE INFORMAÇÕES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL- - NÃO OCORRÊNCIA - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - DEVOLUÇÃO SIMPLES- DEVIDA NO PERÍODO COBRADO APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL - EXCLUSÃO DO NOME DOS CADASTROS DE INADIMPLENTES - PERÍODO COBRADO APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL - NECESSIDADE - - DANOS MORAIS - NÃO CONFIGURAÇÃO - EXISTÊNCIA DE ANOTAÇÕES ANTERIORES - SÚMULA 385, DO STJ. É legal a cláusula contratual que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel e/ou que a condiciona à assinatura do contrato de financiamento, que o faz de forma clara, como medida de cautela da construtora. Assim, se a construtora entregou o imóvel na data prevista no contrato celebrado entre as partes, indevida a sua condenação em indenização por danos morais e materiais, assim como em multa contratual. A taxa de evolução de obra tem por finalidade remunerar o agente financeiro durante o período compreendido entre a celebração do contrato e a efetiva entrega do imóvel, considerando a prévia disponibilização do capital. Devem ser ressarcidos ao comprador os valores por ele despendidos a título de taxa de evolução de obra, cobrados após a entrega do imóvel, de forma simples, haja vista que a repetição do indébito em dobro somente é devida quando comprovado que a parte houve com dolo ao cobrar encargos abusivos, o que não se deu nesta seara. Necessária a exclusão do nome da autora dos cadastros de inadimplentes referentes aos meses cobrados após a entrega do imóvel. A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a existência de apontamentos anteriores de inadimplência contra o devedor obsta a concessão de indenização por danos morais por indevido protesto ou inscrição em cadastros de restrição creditícia. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.212802-4/002, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/12/2017, publicação da súmula em 23/01/2018) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - CULPA DA CONSTRUTORA - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA ENTREGA - VÁLIDA - RESSARCIMENTO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - DEVIDO - DANOS MORAIS - AUSENTE.

- A jurisprudência é firme no sentido de que não é abusiva a cláusula que prevê a prorrogação do prazo inicialmente fixado para a entrega do imóvel, máxime considerando que o autor foi previamente cientificado da possibilidade de ocorrência dessa situação e a cláusula encontra-se redigida de forma clara, estando de acordo com o disposto no art. 6º, III, do CDC.

- Considerando que foi reconhecido que a construtora é responsável pelo atraso na entrega da obra, deve arcar com os custos que os autores tiveram que pagar de taxa de evolução de obra.

- Os dissabores e contrariedades das relações comerciais não dão ensejo à indenização por danos morais. (TJMG - Apelação Cível 1.0027.14.035152-2/001, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/11/2017, publicação da súmula em 22/11/2017) (g.n)

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - CLÁUSULA QUE ESTIPULA PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - VALIDADE - ATRASO NA ENTREGA PELA CONSTRUTORA - CONFIGURAÇÃO DA MORA - RESTITUIÇÃO DE VALORES A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - POSSIBILIDADE - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO - PRINCÍPIOS ORIENTADORES - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - JUROS MORATÓRIOS -

TERMO INICIAL - DATA DA CITAÇÃO - RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM HONORÁRIOS CONTRATUAIS DE ADVOGADO - INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO - IMPOSSIBILIDADE.

- Não se afigura abusiva cláusula constante de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção que, redigida de forma clara, estabeleça expressamente a possibilidade de prorrogação, em determinadas circunstâncias fáticas, do prazo de entrega do bem negociado, se o motivo indicado para a tolerância mostrar-se razoável.

- Restando evidenciado nos autos que o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa da construtora, deve esta ser responsabilizada pelos danos ocasionados ao promitente-comprador, dentre eles a restituição dos valores despendidos a título de taxa de evolução de obra durante o período de inadimplemento.

- Há sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel que, em data ajustada para a entrega do apartamento, constata que as obras de construção não foram concluídas.

- Inexiste critério objetivo para a estipulação do valor da indenização por danos morais, pelo que incumbe ao julgador arbitrá-lo, de forma prudente, com observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e atento às circunstâncias do caso concreto.

- A indenização por danos morais deve ter caráter reparatório, sem ensejar enriquecimento sem causa, representando, ao ofendido, uma compensação justa pelo sofrimento experimentado, e, ao ofensor, um desestímulo à reiteração do ato lesivo.

V.V. (RELATOR): ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL -RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE A TÍTULO DE TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA - DESOBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA

- A devolução da denominada taxa de evolução de obra, por ter sido estabelecida em contrato firmado perante instituição financeira, com ela dever ser discutida, não podendo a Construtora Ré ser condenada a restituir à parte autora os valores despendidos a esse título. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.342721-5/001, Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/11/2017, publicação da súmula em 22/11/2017) (g.n)

EMENTA: INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO - DANOS MATERIAIS - TERMO DE ACORDO - MULTA CONTRATUAL - DANOS MORAIS - TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. O prazo para a conclusão da obra estipulado no contrato de mútuo celebrado entre o promitente comprador e a Caixa Econômica Federal, com intervenção direta do promitente vendedor, substitui o prazo antes ajustado em razão dos princípios da autonomia da vontade das partes, pacta sunt servanda e da segurança jurídica. Deve ser reconhecida a possibilidade de indenização pelos danos materiais correspondentes às despesas com moradia, se o imóvel adquirido não é entregue no prazo fixado. O atraso substancial e injustificado na entrega do imóvel enseja danos morais indenizáveis, por repercutir na esfera íntima do comprador. É da construtora o dever de arcar com o pagamento da taxa de evolução de obra durante o período de sua inadimplência, pois foi ela quem deu causa ao atraso da entrega do imóvel. (TJMG - Apelação Cível 1.0245.14.003764-0/001, Relator(a): Des.(a) Evangelina Castilho Duarte , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/10/2017, publicação da súmula em 20/10/2017) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONSTRUTORA - MORA VERIFICADA - PREVISÃO DE ENTREGA - PRAZO PREVISTO NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - INVALIDADE - CLÁUSULA PURAMENTE POTESTATIVA - TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA - RESSARCIMENTO - DEVIDO - DANOS MORAIS - NÃO CONFIGURADOS - MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - ENTENDIMENTO DO STJ - RECURSO PROVIDO EM PARTE - SENTENÇA REFORMADA.

- A relação entabulada pelas partes é de consumo, estando autor e réu enquadrados no conceito de consumidor e fornecedor, respectivamente, insculpido nos arts. 2º e 3º, do CDC.

- Inexiste óbice à cláusula que prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra por 180 (cento e oitenta) dias, vez que o mercado construtor está sujeito a eventuais atrasos.

- É abusiva a estipulação de prazos de forma distinta, variável e muito após a assinatura do contrato, levando-se em consideração o pacto firmado com o agente financeiro, visto que coloca o consumidor em desvantagem exagerada perante o exclusivo arbítrio da vendedora.

- A taxa de evolução da obra é devida pelo comprador ao agente financeiro, pois visa atualizar o valor do empréstimo frente à valorização do imóvel durante sua construção e é devida até o término das obras, quando o fiduciante passará a pagar as parcelas do financiamento. Constatando-se que, em razão da mora da construtora, o promitente comprador teve de suportar o pagamento da referida taxa ao agente financeiro por período maior do que o previsto, é dever da promitente vendedora ressarcir ao adquirente os danos causados.

- Segundo o entendimento mais recente do Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega do imóvel, por

si só, não provoca danos morais, somente sendo possível o arbitramento de indenização quando comprovada a ocorrência de circunstâncias excepcionais capazes de afetar os direitos da personalidade do indivíduo.

- Recurso provido em par te. Sentença reformada. (TJMG - Apelação Cível 1.0079.13.052999-7/001, Relator(a): Des.(a) Mariangela Meyer , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/06/2018, publicação da súmula em 06/07/2018) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TERMO INICIAL DA MORA DA CONSTRUTORA. DANOS MORAIS. VALOR. ARBITRAMENTO. - Se revela abusiva a vinculação do prazo para término da obra à liberação dos recursos de financiamento habitacional. - Deve prevalecer cláusula de prorrogação de prazo para a conclusão da obra, expressamente pactuada entre as partes e prevista contratualmente, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda. - O arbitramento do dano moral deve ser realizado com moderação, em atenção à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, proporcionalmente ao grau de culpa e ao porte econômico das partes, sem se descurar do sentido punitivo da condenação. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.091326-0/001, Relator(a): Des.(a) Cláudia Maia , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/12/0017, publicação da súmula em 15/12/2017) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA QUE PREVÊ DUAS DATAS DE ENTREGA. CONDICIONAMENTO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS. POSSIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO. CABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. APLICAÇÃO INCC. CONDIÇÃO. DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO IMÓVEL. I - A cláusula contratual que estipula datas distintas para a entrega do imóvel é abusiva, pois coloca o consumidor em situação de desvantagem e insegurança, devendo, pois prevalecer a data de entrega que for mais benéfica para o comprador. II - Não se desconhece a possibilidade da construtora condicionar a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento, quando esta for a forma de pagamento de parte do preço. Contudo, se a entrega for prevista para muito tempo após a assinatura do contrato de financiamento, deve-se anular tal previsão, por se mostrar desarrazoada. III - É válida a cláusula contratual que conjetura a possibilidade de se prorrogar a entrega do imóvel, pelo prazo de 180 dias, em caso de ocorrer alguma eventualidade que atrase o andamento da obra. IV - O atraso na entrega do bem, computando-se o prazo de prorrogação, sem que a construtora demonstre causa que exclua sua responsabilidade pelo evento, acarreta dever de indenizar o comprador por eventuais danos sofridos. V - O STJ já decidiu que, em casos de atraso na entrega do imóvel por fato atribuível à construtora, o promitente comprador poderá pleitear, além de juros de mora e multa, indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora. VI - O INCC (Índice Nacional de Construção Civil) reflete a variação do valor de materiais, mão de obra e demais insumos usados na construção, devendo incidir durante a construção do imóvel até sua finalização, pois, assim como a correção monetária, visa a preservar o poder de compra da construtora. A partir da data prevista para a entrega do imóvel, considerando o prazo de 180 dias, há de se aplicar o IPCA para fins de corrigir as prestações do imóvel, salvo se o INCC for menor. VII - Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.309193-2/001, Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/12/2017, publicação da súmula em 15/12/2017) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO AFASTADAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES - PRAZO DE CONCLUSÃO CALCULADO SOBRE A DATA DO FINANCIAMENTO - ABUSIVIDADE - MULTA MORATÓRIA - CABIMENTO - TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA - RESSARCIMENTO DEVIDO - LUCROS CESSANTES - AUSÊNCIA DE PROVAS - REPOSICIONAMENTO. - Não há que se falar em ilegitimidade passiva da construtora quanto ao pedido de restituição da taxa de evolução da obra, já que conquanto não seja ela a responsável direta pela cobrança de tais valores, a cobrança persistiu em razão do alegado atraso para a entrega do imóvel. - A Caixa Econômica Federal não tem legitimidade passiva para responder, juntamente com a construtora, por indenização decorrente da demora na entrega do imóvel em construção, motivo pelo qual rejeito a preliminar de incompetência do juízo. - Nos termos do art. 51, inciso IV, do CDC, é abusiva a cláusula prevista em contrato de compra e venda que vincula o prazo de entrega das chaves à assinatura do contrato de financiamento. - Diante do atraso na entrega do imóvel, atribuído exclusivamente à construtora, é cabível a sua condenação no pagamento de multa moratória, ainda que o contrato seja omissivo nesse sentido. - Após o decurso do prazo concedido para a entrega do imóvel, é devida a restituição ao comprador da denominada "taxa de evolução de obra". - O promitente comprador,

em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido, faz jus à indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora, desde que devidamente comprovados nos autos. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.246788-5/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/08/2017, publicação da súmula em 22/08/2017)

Isso configura verdadeira balburdia, enfim, estar-se-á diante de loteria, com o quê as decisões judiciais não podem se assemelhar. Nada mais nocivo ao jurisdicionado, a imagem do Poder Judiciário e do País, enfim, a sociedade, ex vi:

A acentuada imprevisibilidade das decisões judiciais fortalece os males provocados pela insegurança jurídica, contribuindo para enfraquecer o regime democrático. A presença da não uniformidade das decisões judiciais, por inexistência de causas jurídicas justificadoras para a mudança de entendimento por parte dos Tribunais Superiores e do Supremo Tribunal Federal, gera intranquilidade, tornando-se causa aumentativa dos conflitos. Ofende, de modo fundamental, aos princípios do regime democrático e do respeito à dignidade humana, da valorização da cidadania e da estabilidade das instituições. (DELGADO, José Augusto. A Imprevisibilidade das Decisões Judiciais e seus Reflexos na. Segurança Jurídica. Disponível em: <https://www.stj.gov.br/>)

Logo, essa situação ofende o princípio da isonomia e gera grande insegurança jurídica, atendendo ao requisito em questão.

Diante o acima exposto, entendo pela satisfação de todos os requisitos elencados pelo CPC, impondo-se a admissão do presente IRDR.

DISPOSITIVO

Ex positis, admito o presente incidente de resolução de demandas repetitivas - IRDR -, ante a satisfação de todos os requisitos inerentes para tanto e determino a suspensão, até ulterior provimento a ser proferido no presente incidente, de todas as Ações, individuais ou coletivas, que estejam na fase cognitiva em tramite na 1ª ou 2ª Instância na Justiça Comum ou nos Juizados Especiais que compõem a estrutura do presente Sodalício em que se discuta a prevalência, em face ao adquirente de imóvel na planta, da cláusula prevista no contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, por meio da qual se estabelece novo prazo para conclusão e entrega da obra em detrimento daquele que havia sido originalmente avençado no contrato de promessa de compra e venda de coisa futura firmado entre o adquirente e a construtora.

Excepciono do sobrestamento ora determinado as Ações em que a decisão final já tenha transitado em julgado ou o exercício da jurisdição pelo TJ-MG ou pelas Turmas Recursais já tenha se encerrado.

Comunique-se a todas as Câmaras de competência Cível do presente Sodalício, aos Juízos primevos, aos Juizados Especiais e respectivas Turmas Recursais que integram o Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais sobre o presente decisum.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. JULIANA CAMPOS HORTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VASCONCELOS LINS - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. CLÁUDIA MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "ADMITIRAM O PRESENTE INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais