

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.12.208592-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Habitare Construtora Incorporadora Ltda. - Agravado: Claiton Souza Queiroz - Relator: DES. LEITE PRAÇA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 29 de novembro de 2012. - *Leite Praça* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LEITE PRAÇA - Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de f. 16/17-TJ, que deferiu a antecipação de tutela, para determinar à requerida que se abstenha de efetuar a cobrança das 84 parcelas, no importe de R\$ 3.830,23 ou R\$ 4.326,29 cada, até a entrega das chaves, mantendo as parcelas no valor atual de R\$ 2.500,01, para que o saldo devedor seja atualizado na entrega das chaves, após a dedução dos valores integralizados pelo requerente, até decisão ulterior deste juízo, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 200.000,00, para a hipótese de descumprimento, o que se faz com supedâneo no § 3º do art. 273 do CPC.

Sustenta a agravante, em suma, que não há vinculação, no contrato, de pagamento de parcela do preço à entrega das chaves. Afirma que existe previsão de sanção em caso de atraso na entrega das chaves (prefixação de perdas e danos), de forma que reduzir o valor da parcela equivale à dupla punição ao agravante. Aduz que se trata de contrato a preço fechado, nos termos do art. 43 da Lei nº 4.591/64, e que a informação de que há previsão de atraso não o consolida na presente data, já que existe prazo de carência de 120 dias, podendo as chaves ser entregues até 30.01.2013. Contudo, foi informado aos clientes que será entregue em agosto de 2014, período em que o agravado fará jus à indenização mensal. Pede a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, que seja dado provimento ao recurso.

O recurso foi recebido às f. 100/106-TJ, sendo indeferido o pedido de suspensão da decisão agravada.

O agravado ofertou contraminuta às f. 111/118-TJ, refutando as alegações da agravante e pugnano pelo desprovimento do recurso.

O Magistrado *a quo* apresentou suas informações à f. 120-TJ, noticiando o cumprimento do art. 526 do Código de Processo Civil, bem como a manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

Recebo o recurso, porque preenchidos os requisitos de sua admissibilidade.

Imóvel - Construção - Prazo de entrega- Não observância - Entrega das chaves - Não ocorrência - Reajuste de valores - Impossibilidade - Boa-fé objetiva - Aplicação

Ementa: Processual civil. Agravo de instrumento. Imóvel. Construção. Prazo de entrega. Inobservância. Entrega das chaves. Inocorrência. Reajuste de valores. Impossibilidade. Boa-fé objetiva. Aplicação. Recurso desprovido.

- Não sendo observadas as cláusulas contratuais quanto ao prazo de entrega do imóvel e havendo previsão de considerável atraso da obra, não há que se falar em reajuste do valor da prestação, inicialmente previsto para a data em que seriam entregues as chaves do imóvel.

- O princípio da boa-fé objetiva deve nortear os contratos firmados, no sentido de preservar a honestidade e confiança entre os contratantes, que devem agir com probidade e lealdade nas relações jurídicas entre si estabelecidas.

Da análise dos autos, tenho que o recurso não merece prosperar.

Isso porque, conforme se denota dos autos, as partes firmaram contrato de construção e incorporação para compra, pelo agravado, do apartamento 902, bloco 03, e respectiva fração ideal de terreno, do Edifício Santa Clara, situado na Rua Maria Heilbuth Surette, nº 1.090, Bairro Buritis, estabelecendo as condições de pagamento, conforme se lê às f. 50/54-TJ.

Da leitura do quadro de resumo se extrai que a previsão de entrega da obra era para 30.07.2012, com prazo de carência de 120 dias (consignado no contrato), sendo o pagamento pactuado da seguinte forma:

A - entrada, no valor único de R\$ 30.000,00, com vencimento em 30.09.2009;

B - 34 parcelas mensais de R\$ 2.500,01, com início em 10.10.2009; e

C - 84 parcelas mensais de R\$ 3.803,23, com início em 10.08.2012.

Ainda restou determinada a utilização do INPC para o reajuste dos valores (f. 54).

Ora, do que se depreende dos autos, o contrato de adesão firmado entre os demandantes previa a entrega da obra até 30.07.2012, com prazo de carência de 120 dias. Por outro lado, a alteração do valor das prestações seria a partir de agosto de 2012, o que presumivelmente levou o agravado a entender que o reajuste se daria tão somente após a entrega das chaves.

Além disso, corrobora tal presunção a possibilidade de financiamento do imóvel junto à instituição financeira que atue perante o SFH, o que demanda a entrega do bem, ou seja, o agravado só obteria crédito para financiar o apartamento com a entrega do mesmo.

A respeito do equilíbrio contratual, sua correlação com o dever de boa-fé objetiva e a possibilidade de revisão de obrigações em decorrência da violação de ambos, a doutrina leciona:

[...] o princípio da boa-fé associa-se a uma concepção material de correção da justiça do contrato e a uma concepção objetiva do princípio da equivalência entre a prestação e a contraprestação. [...].

A ofensa à equivalência material poderá implicar invalidade, resolução, revisão contratual ou reparação de danos. Com efeito, na justa proporção entre as prestações, em todas as etapas do processo obrigacional, reside no sinalagma. A sua ausência propicia o rompimento da intangibilidade contratual (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito dos contratos*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 237).

A aplicação da exceção é a maneira de assegurar que as obrigações recíprocas se mantenham coesas, a fim de que uma das partes só possa ser compelida a prestar seu compromisso caso a outra proceda de igual modo. Note-se que, enquanto o descumprimento for temporário, a *exceptio* servirá como forma de pressão, hábil a compelir o devedor a executar sua obrigação, preservando a unidade indivisível do contrato, vista de maneira complexa e global, além de servir de garantia contra as consequências de uma inexecução definitiva. Todavia, constatando-se a impossibilidade total de

cumprimento, deverá o credor lesado pleitear a resolução contratual pelo inadimplemento, desvinculando-se da relação obrigacional (PELUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3. ed. Barueri, São Paulo: Manole, 2009, p. 511).

Para Cláudia Lima Marques, a boa-fé objetiva significa:

[...] uma atuação 'refletida', uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes (MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4. ed. São Paulo: RT, 2002, p. 181-182).

Por sua vez, o professor César Fiúza ressalta que a boa-fé objetiva baseia-se na conduta correta e honesta dos contratantes, sob pena de se tornar inexecutível o cumprimento do contrato, diante da impossibilidade econômica da prestação. Vejamos:

A boa-fé objetiva baseia-se em fatos de ordem objetiva. Baseia-se na conduta das partes, que devem agir com correção e honestidade, correspondendo à confiança reciprocamente depositada. As partes devem ter motivos objetivos para confiar uma na outra [...].

Em sua função interpretativa, o princípio manda que os contratos devam ser interpretados de acordo com seu sentido objetivo aparente, salvo quando o destinatário conheça a vontade real do declarante. Quando o próprio sentido objetivo suscite dúvidas, deve ser preferido o significado que a boa-fé aponte como o mais razoável.

Segundo a função integrativa, percebe-se que o contrato contém deveres, poderes, direitos e faculdades primários e secundários. São eles integrados pelo princípio da boa-fé.

Em sua função de controle, o princípio diz que o credor, no exercício de seu direito, não pode exceder os limites impostos pela boa-fé, sob pena de proceder ilícitamente.

Em algumas hipóteses, o contrato pode ser extinto por violar o princípio da boa-fé.

Exemplos seriam a frustração do fim contratual e a impossibilidade econômica da prestação (FIÚZA, César. *Código Civil - curso completo*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 314).

E não é despidendo trazer à colação decisão desta eg. 17ª Câmara, especificamente sobre o dever de observar a boa-fé objetiva nos contratos, *verbis*:

Ementa: Processual civil. Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização por danos morais. Justiça gratuita. Recolhimento de custas. Preclusão lógica. Benefício indeferido. Tutela antecipada. Emissão de relatório médico sobre paciente atendido pelo SUS. Cobrança de honorários médicos. Código de ética médica. Vedação. CDC. Aplicação. Art. 47. Interpretação mais favorável ao consumidor. Art. 422 do CCB. Observância. *Astreintes*. Redução. Não cabimento. Limite razoável. Recurso não provido [...]. - O Código Civil brasileiro exige a observância da boa-fé objetiva do prestador e do receptor do serviço, que implica confiança criada e observância dos deveres anexos

do contrato, a exigir probidade, lealdade e cuidado não só na fase precedente e na fase de cumprimento do contrato, mas também na fase pós-contrato. [...] - Recurso conhecido e não provido. Pedido de justiça gratuita indeferido (Agravo de Instrumento Cível nº 1.0035.12.000684-2/001, Rel. Des.ª Márcia De Paoli Balbino, 17ª Câmara Cível, julgamento em 26.07.2012, publicação da súmula em 02.08.2012).

Retornando ao caso concreto, entendo que não se mostra razoável pretender que o agravado arque com o aumento no valor da prestação, quando a Construtora, ora agravante, informa que haverá atraso na entrega da obra, em prazo muito superior ao da carência prevista, qual seja mais 19 meses.

A propósito, já decidiu este eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

Agravo de instrumento. Ação revisional. Imóvel em construção. Atraso no encerramento das obras. Parcelas intermediárias. Época do pagamento. Incidência do INCC. - 1. Para se evitar desequilíbrio contratual em prejuízo a qualquer das partes, como medida de ponderação, justifica-se a adequação da cláusula contratual de forma a extirpar a data certa da entrega das chaves, substituindo-a pelo marco temporal indefinido da 'entrega das chaves', mantendo o restante da disposição contratual exatamente como restou acordado entre as partes. - 2. O Índice Nacional de Construção Civil representa a variação do valor referente aos materiais, mão de obra e insumos utilizados na construção, consiste em um meio de atualizar as prestações, admitido somente durante o período de construção do imóvel (Agravo de Instrumento Cível 1.0024.11.290075-8/001, Rel. Des. Wagner Wilson, 16ª Câmara Cível, julgamento em 12.04.2012, publicação da súmula em 20.04.2012).

Ementa: Processual civil. Agravo de instrumento. Ação ordinária. Tutela antecipada. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Suspensão do pagamento das parcelas. Exceção do contrato não cumprido. Verossimilhança das alegações. Possibilidade de dano irreparável. Medida deferida. Recurso provido. - 1. Para o deferimento de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, a Lei exige necessariamente o requisito da verossimilhança da alegação fundada em prova inequívoca, além da presença de um dos pressupostos específicos: possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, ou abuso de direito de defesa, ou manifesto propósito protelatório do réu. Simultaneamente, reclama a ausência do requisito negativo consistente no perigo de irreversibilidade do provimento antecipado. - 2. Nos contratos sinalagmáticos, como o instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade autônoma celebrado entre as partes, uma obrigação somente pode ser exigida após o cumprimento da contraprestação correspondente. - 3. Ainda que não haja no contrato firmado, cláusula de pagamento condicional à entrega das chaves, a conduta de suspender o pagamento das parcelas até o recebimento do imóvel está em conformidade com o disposto no art. 476 do Código Civil, uma vez que, enquanto persistir a mora da construtora na entrega das chaves, não pode a mesma exigir do promissário comprador o cumprimento de suas obrigações. Agravo de instrumento a que se dá provimento (Agravo de Instrumento Cível 1.0188.11.007500-2/001, Rel. Des. Sebastião Pereira de Souza, 16ª Câmara Cível, julgamento em 21.03.2012, publicação da súmula em 30.03.2012).

Ação de indenização. Contrato particular de compra e venda de imóvel. Atraso injustificado na entrega. Restituição da integralidade dos valores. Juros moratórios. Termo inicial. Data da citação. - Tendo em vista que a ré deu causa à inexecução do contrato de compra e venda de imóvel, fazem jus os autores à restituição da integralidade das quantias desembolsadas, nos exatos termos consignados na sentença. Admitir entendimento contrário violaria não somente o princípio da boa-fé objetiva, mas também a lógica e o bom senso, pois a parte inocente não pode ser responsabilizada pelo inadimplemento do outro contratante. - Não se tratando de ato ilícito, o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação, nos exatos termos do disposto no art. 219 do CPC e no art. 405 do CCB/2002 (Apelação Cível 1.0024.05.844959-6/001, Rel. Des. Lucas Pereira, 17ª Câmara Cível, julgamento em 21.05.2009, publicação da súmula em 02.06.2009).

Outrossim, restou clara a intenção do agravado de manter a negociação entabulada com o adimplemento da obrigação assumida, pretendendo, neste momento, não sejam as prestações corrigidas antes da entrega das chaves, em razão da oneração excessiva do contrato, que resultará na impossibilidade de seu cumprimento. Ressalto que o saldo devedor será corrigido posteriormente, de acordo com as cláusulas fixadas.

Pelas razões expostas, nego provimento ao recurso e mantenho incólume a decisão guerreada.

É o meu voto.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o Relator.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.