

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO  
APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL  
RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

**APELANTE: GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE  
LTDA**

**APELADA: ANA PAULA DO NASCIMENTO CAMPOS**

**Número do Protocolo: 66116/2017**

**Data de Julgamento: 02-10-2018**

**E M E N T A**

**APELAÇÃO CÍVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISIONAL DE CONTRATO – COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA (CRONOGRAMA DE OBRAS) – INVIABILIDADE QUANDO OCORRER A QUITAÇÃO INTEGRAL DO FINANCIAMENTO – VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE - AUSÊNCIA DE FORNECIMENTO DE CÓPIA DO CONTRATO – ABUSIVIDADE CONFIGURADA – RESTITUIÇÃO DO VALOR EM DOBRO – VIABILIDADE – MANUTENÇÃO DA SENTENÇA – APELO DESPROVIDO.**

Não há falar em pagamento referente à correção monetária a título de repasse na planta (fase de cronograma de obras), quando o valor financiado foi quitado integralmente com a construtora.

É viável a restituição em dobro do valor cobrado indevidamente, quando há abusividade configurada, sem que haja oportunidade de defesa, eis que não foi fornecido à parte consumidora a cópia do contrato em questão.

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

**APELANTE: GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE  
LTDA**

**APELADA: ANA PAULA DO NASCIMENTO CAMPOS**

**RELATÓRIO**

**EXMO. SR. DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

Egrégia Câmara:

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, contra sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Revisional e Pedido Liminar (Numeração Única: 687-51.2012.8.11.0041) proposta por **ANA PAULA DO NASCIMENTO CAMPOS**, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados, para o fim de **DETERMINAR** que a Requerida, ora Apelante, entregasse a via do contrato à parte Autora/Apelada, firmado perante à Caixa Econômica Federal, bem como para **CONDENÁ-LA** a restituir em dobro a Autora dos valores que cobrou indevidamente por Correção Monetária Repasse na Planta, conforme discriminados às fls. 126/127, corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir do efetivo desembolso. A sentença, ainda, **CONDENOU** a Requerida, ora Apelante, ao pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

A Apelante, em síntese, defende a reforma da sentença, alegando a impossibilidade da inversão do ônus da prova e que não há qualquer nulidade nas cláusulas contratuais pactuadas, ressaltando que o contrato não é de adesão, vez que a avença foi negociada entre as partes, livremente.

Afirma que as parcelas de repasse na planta derivam do contrato

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

de financiamento perante à Caixa Econômica Federal e não são cobradas pela Apelante, e estão relacionadas aos imprevistos que podem acontecer com a obra, sendo pagas após a assinatura do contrato de financiamento.

Assevera que, em havendo inadimplemento de tais parcelas, a Apelante é que arcar com o pagamento, sub-rogando-se o direito de cobrá-las do Apelado.

Requer, portanto, o provimento do apelo para afastar a condenação da Apelante a devolver em dobro os valores pagos, referente às parcelas de repasse na planta, bem como a declaração de inexigibilidade de tais valores que se encontram em débito, eis que derivadas do contrato de financiamento perante à Caixa Econômica Federal.

Às fls. 257/263, a Apelante requereu a extinção do feito, tendo em vista o deferimento de sua recuperação judicial.

Após intimada, a Apelada manifesta-se às fls. 290/291, requerendo a continuidade do processo.

Os autos foram encaminhados à Procuradoria-Geral de Justiça, que manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Peço dia.

Cuiabá, 20 de setembro de 2018.

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

*Des. Sebastião Barbosa Farias*

Relator

P A R E C E R(ORAL)

O SR.DR. LEONIR COLOMBO

Ratifico o parecer escrito.

V O T O

EXMO. SR. DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS

(RELATOR)

Egrégia Câmara:

O objeto deste apelo consiste em analisar e dirimir se está ou não correta a sentença que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Revisional e Pedido Liminar (Numeração Única: 687-51.2012.8.11.0041) proposta por **ANA PAULA DO NASCIMENTO CAMPOS**, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados, para o fim de **DETERMINAR** que a Requerida, ora Apelante, entregasse a via do contrato à parte Autora/Apelada, firmado perante à Caixa Econômica Federal, bem como para **CONDENÁ-LA** a restituir em dobro a Autora dos valores que cobrou indevidamente por Correção Monetária Repasse na Planta, conforme discriminados às fls. 126/127, corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir do efetivo desembolso. A sentença, ainda, **CONDENOU** a Requerida, ora Apelante, ao pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

**Pois bem.**

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

Primeiramente, não há falar em extinção do feito, simplesmente porque foi deferido o pedido de processamento da recuperação judicial em favor da Apelante, pois a demanda se enquadra como ilíquida, aplicando-se, portanto, o artigo 6º, § 1º da Lei n. 11.101/2005.

Apesar da Magistrada “a quo” ter considerado aplicável a inversão do ônus da prova, verifica-se que a parte Autora/Apelada conseguiu demonstrar que efetuou pagamento concernente à Correção Monetária (Cronograma de Obras de imóvel adquirido na planta), conforme se vê nos boletos de fls. 80/86.

Ocorre que, como muito bem apontado pela Magistrada singular, a correção dos valores financiados perante a instituição financeira é legal e visa a preservação do equilíbrio econômico financeiro do negócio. Contudo, **“(…) não há falar em correção monetária a título de repasse na planta quando o valor financiando foi pago de uma só vez à construtora requerida, como demonstra o extrato do cliente de fl. 126. Registre-se ainda que ela recebeu o saldo financiado integral antes mesmo de efetuar as cobranças objeto da discussão.” (fl. 229-vº)**

A propósito, colaciono o seguinte julgado:

”CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CDC. APLICABILIDADE. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. ATRASO. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. EVENTOS. PREVISIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DESPESAS ILEGAIS. RECONHECIMENTO. PROVA DO PAGAMENTO. NECESSIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. REPASSE NA PLANTA. IMPOSSIBILIDADE. QUITAÇÃO INTEGRAL DO FINANCIAMENTO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADIMPLEMENTO AUTURAL. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO EM

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

DOBRO. MÁ-FÉ. AUSÊNCIA. DANO MORAL. AUSÊNCIA.  
SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A relação jurídica é de consumo pois as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, já que a empresa ré figura no contrato de compra e venda de unidade imobiliária em construção como vendedora, comercializando no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelo autor como destinatário final;
2. Tratando-se de relação de consumo, afigura-se possível a revisão das cláusulas contratuais, na forma autorizada pelo Art. 6º do CDC, em especial o inc. V;
3. Ultrapassados os prazos contratuais de que dispunham, sem que tenha sido apresentado evento verdadeiramente excludente de responsabilidade, incorrem as rés em mora na entrega da unidade imobiliária;
4. É patente que o promitente comprador, ao não receber o seu imóvel no prazo pactuado, sofre significativo dano material, pois não consegue concretizar o que havia planejado, em decorrência da impossibilidade de usufruir do imóvel no período em que teria direito, consubstanciando, assim, os lucros cessantes. A indenização de lucros cessantes, no caso de atraso na entrega de imóveis, não está atrelada à efetiva locação do bem, mas decorre da privação do uso em virtude da inexecução contratual por culpa exclusiva da construtora e independe da fonte financiadora do empreendimento;
5. Declarado pelo juízo sentenciante a nulidade da cobrança de parcelas não-contratuais e determina a devolução dos valores efetivamente pagos,

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

cabe à autora, em liquidação de sentença, demonstrar o que efetivamente pagou a este título;

**6. Não há falar em correção monetária a título de repasse na planta, quando o valor do financiando foi pago de uma só vez à construtora;**

7. Insustentável a exceção de contrato não cumprido, na medida em que não demonstrado pelas rés que a autora incorreu em mora com os débitos contratuais, mormente quando os pagamentos, supostamente, não realizados foram reputados ilegais, seja na sentença, seja no julgamento do apelo;

8. Para que seja devida a repetição em dobro do indébito, consoante disposição do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, é necessária a caracterização de má-fé das rés, o que não se afigura no caso em exame, posto que a mera declaração de nulidade ou revisão de cláusulas contratuais não importa, por si só, em reconhecimento de má-fé;

9. O mero inadimplemento contratual, de per si, não é passível de ocasionar dano moral. O fato de a promitente vendedora ter descumprido os prazos para entrega do imóvel e ter efetuado cobranças julgadas indevidas não acarreta o reconhecimento de dano moral;

10. Recursos conhecidos e, em parte, providos.”

(TJDFT - Apelação Cível n. 20140110328917APC - (0007847-93.2014.8.07.0001 - Res. 65 CNJ) – 2ª Turma Cível – Relatora: Desembargadora Gislene Pinheiro – julgado em 17/02/2016 - publicado em 23/02/2016)

Portanto, não prospera a tese defendida pela Apelante, mostrando-se patente a ilegalidade, não havendo falar em transferência da

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

responsabilidade de atraso na obra para a Apelada, que, efetivamente quitou o valor financiado.

Assim, em face à cobrança indevida, cabível a restituição, em dobro, sobretudo porque ficou demonstrado que não foi entregue à Apelada a cópia do contrato firmado perante à Caixa Econômica Federal, o que reforça a tese de abusividade contra o consumidor.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo-se integralmente a sentença.

É como voto.



**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**  
**APELAÇÃO Nº 66116/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**  
**RELATOR: DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (Relator), DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO (1º Vogal convocado) e DES. JOÃO FERREIRA FILHO (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

Cuiabá, 2 de outubro de 2018.

-----  
DESEMBARGADOR SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS - RELATOR