



1ª Turma de Direito Privado
Processo nº: 0004294-84.2012.8.14.0301
Comarca: 4ª Vara Cível da Comarca da capital
Apelante: Âncora Construtora e Incorporadora Ltda.
Advogados: Alexandre Rocha Martins – OAB/PA nº 12.079-B
Lídia Tomeko Ohashi Benigno – OAB/PA nº 20.517
Apelado: Edivaldo de Souza Paes Barreto
Advogado: Marcelo Holanda – OAB/PA nº 15.499
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior – Juiz Convocado

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. EFEITO EX TUNC DA SENTENÇA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTABELECIMENTO DO STATUS QUO ANTERIOR À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL AO COMPRADOR DOS VALORES QUE PAGOU, ACRESCIDOS DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M A PARTIR DE 01/01/2009, DATA DO EFETIVO PREJUÍZO E JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS A PARTIR DA CITAÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E CORRETAMENTE FIXADOS. SENTENÇA EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO:

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, conhecer do recurso de Apelação interposto e, no mérito, negar-lhe provimento nos termos do voto do eminente Magistrado Relator.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Gleide Pereira de Moura.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR
Relator – Juiz Convocado

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, nos autos da Ação de Reparação por Danos Morais e Materiais: Lucros Cessantes com Pedido Liminar (processo nº 0004294-84.2012.8.14.0301) movida por **EDIVALDO DE SOUZA PAES BARRETO**, em razão de seu inconformismo com decisão de fls. 110/115, proferida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca da Capital, que julgou parcialmente procedente a demanda, nos termos seguintes:

(...) No caso em questão, não há dúvidas da incidência do Código de Defesa do Consumidor. Da mesma forma, clara está a responsabilidade objetiva da Requerida em face da relação jurídico-contratual firmada, devendo ser verificadas as consequências na seara dos direitos do consumidor decorrentes da não entrega do imóvel, ressantando-se(sic) que a responsabilidade objetiva somente é elidida quando houver prova de que o dano ocorreu por culpa exclusiva do consumidor. (...) Embora o autor objetivasse o cumprimento do contrato, não sendo viável o pedido, declaro RESCINDIDO o contrato firmado entre as partes, sendo devido ao autor a indenização pelos danos que lhe foram causados, consoante dispositivo acima mencionado. (...) Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos iniciais para: (...) b) CONDENAR a requerida ao PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO AUTOR referentes aos aluguéis mensais, cujo valor deve ser obtido do percentual de 0,6% (zero vírgula seis por cento) sobre o valor total do imóvel previsto no contrato de compra e venda, corrigido monetariamente, a partir de 01 de novembro de 2009 até a presente decisão, devendo sobre tais valores incidir correção monetária, em conformidade à Súmula 43 do STJ,



bem como juros de mora a partir da citação à taxa de 1% ao mês; c) CONDENAR a requerida à restituição da quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devidamente corrigida monetariamente e com juros de mora a partir da citação à taxa de 1% ao mês. Julgo IMPROCEDENTE o pedido de condenação ao pagamento de indenização por danos morais, conforme fundamentação acima. Em obediência ao parágrafo único do art. 21 do CPC, CONDENO a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS em favor do patrono do autor no valor de 20% sobre o valor atualizado da condenação. EM CONSEQUÊNCIA, EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 269, I DO CPC.

Em suas razões recursais, fls. 116/121, a apelante alega: a) da decisão extra petita – condenação ao pagamento de aluguéis em período superior ao requerido na inicial; b) do efeito ex tunc da sentença recorrida. Requer a reforma da decisão. O recurso foi recebido em ambos os efeitos, conforme despacho de fl. 129.

Em suas contrarrazões, fls. 130/132, o apelado requer seja mantida a decisão vergastada, por seus próprios fundamentos.

Coube-me o feito em razão da Portaria nº 2911/2016 – GP.

É o relatório. Inclua-se o feito em pauta para julgamento.

VOTO

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

Em suas razões recursais, a apelante suscita a ocorrência de julgamento extra petita em razão da condenação ao pagamento de aluguéis por 57 (cinquenta e sete) meses, em período compreendido entre novembro de 2009 e agosto de 2014, embora o autor/apelado tenha requerido em sua inaugural indenização no total de 27 (vinte e sete) meses. Além da discussão quanto ao lapso temporal devido, questiona também a rescisão contratual declarada no decisum, afirmando que os efeitos desta devem retroagir à data de ajuizamento da ação, a saber, 10/02/2012. Antes de discorrer sobre o lapso temporal devido correto, discorro sobre os efeitos da sentença. Com efeito, a decisão de 1º grau tem efeitos constitutivo e condenatório, uma vez que rescindiu o contrato de promessa de compra e venda e condenou a apelante ao pagamento de lucros cessantes traduzidos nos aluguéis que deixaram de ser percebidos pelo apelado em razão do descumprimento da avença.

Sobre os efeitos citados, trago importante lição do professor Marcus Vinicius Rios Gonçalves, que ao discorrer sobre a tutela constitutiva nos ensina que É aquela que tem por objeto a constituição ou desconstituição



de relações jurídicas. Não se limitam a declarar se uma relação jurídica existe, como no item anterior, mas visam alterar as relações jurídicas indesejadas. Haverá interesse para postulá-la se o autor quiser constituir ou desconstituir uma relação jurídica, sem o consentimento do réu. (Gonçalves, Marcus Vinicius Rios. Direito processual civil esquematizado / Marcus Vinicius Rios Gonçalves; coordenador Pedro Lenza – 7ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2016, p. 535).

Já o efeito condenatório, é o que determina ao réu o cumprimento de determinada obrigação, traduzido aqui no título executivo judicial que gera o direito do réu em exigir o cumprimento daquela, inclusive dispondo do amparo da lei para que seja concretizada. Neste aspecto, o professor Rios Gonçalves pontua que As sentenças condenatórias têm eficácia ex tunc, pois retroagem à data da propositura da ação. Em regra, a execução só poderá ter início a partir do momento em que se tornem definitivas, mas a eficácia retroage à data da propositura, tanto que os juros de mora são devidos desde a citação, se o devedor não tiver sido constituído em mora anteriormente. (Obra citada, página 536).

Neste sentido, trago julgados:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO.

OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS ADIMPLÊNCIA DA AUTORA E COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. ATO ILÍCITO CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E SOBRE O VALOR DO DANO MORAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO PELO DANO MORAL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Havendo o Tribunal local examinado absolutamente todas as questões suscitadas pela parte recorrente, como no caso concreto, não há que se cogitar de violação ao art. 535, I e II, do CPC/73. 3. O acórdão estadual, ancorado nos termos da avença pactuada e nas provas dos autos, afirmou que a recorrida cumpriu fielmente todas as suas obrigações contratuais, tendo que suportar os danos materiais e morais por não ter recebido o imóvel. A revisão desse entendimento esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 do STJ. 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte nos casos de responsabilidade contratual o termo inicial dos juros de mora é a data da citação, no percentual de 1% após a vigência do Código Civil de 2002. De igual forma, em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de obrigação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes. 5. A revisão do valor arbitrado a título de reparação por danos morais demanda, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que não é possível em recurso especial, em face do óbice da Súmula nº 7 do STJ, exceto quando o referido valor se mostrar exorbitante ou irrisório, situação não verificada no caso dos autos. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 730.055/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2016, DJe 13/10/2016)

Ementa – Apelação – Compromisso de compra e venda de imóvel – Prazo de conclusão das obras vinculado ao momento de contratação do financiamento pela construtora – Inadmissibilidade – Cláusula que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, violando dever de informação e inviabilizando a função do termo para cumprimento da prestação – Inadimplemento caracterizado – Rescisão do contrato por culpa do vendedor - Efeitos ex tunc - Obrigação de restituição integral dos valores desembolsados pelo adquirente, inclusive comissão de corretagem, ainda que paga a terceiro – Interesse negativo do contrato – Dano moral – Não caracterização – Indenização por atraso no montante de 0,5% do valor do imóvel – Critério adotado pela jurisprudência, que deve ser preservado - Recurso dos autores parcialmente provido e apelação da ré não provida. (TJ – SP. APL 00058023820128260299 SP 0005802-38.2012.8.26.0299. Órgão Julgador. 1ª Câmara de Direito Privado. Publicação. 04/07/2017. Julgamento. 4 de Julho de 2017. Relator. Enéas Costa Garcia) (Grifo nosso).



Ementa. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES PAGOS. LUCROS CESSANTES. 1. Rescindido o contrato por culpa da ré, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devolução de todos os valores pagos pelo adquirente. 2. A não entrega do imóvel no prazo previsto gera, por si só, prejuízo presumido ao adquirente, razão pela qual a ele é devida indenização por danos materiais (lucros cessantes). 3. Negou-se provimento ao apelo da ré. (TJ – DF. APC 20140110404719. Órgão Julgador: 4ª Turma Cível. Publicação: 16/12/2015. Julgamento: 2 de Dezembro de 2015. Relator: SÉRGIO ROCHA)

Desta forma, considerando a fundamentação doutrinária e jurisprudencial exposta, o efeito ex tunc da rescisão contratual se traduz tão somente no retorno do comprador ao seu status quo anterior à celebração do negócio jurídico desfeito judicialmente, com a conseqüente devolução dos valores pagos, mais seus correspondentes consectários legais (juros de mora e correção monetária), o que não exime o apelante do dever de indenizar, em razão dos danos materiais (na modalidade lucros cessantes), causados ao autor/apelado, que deixou de usufruir e dispor do bem adquirido em razão do atraso comprovado na entrega deste, por parte da apelante.

Destarte, sobre o lapso temporal devido à título de aluguéis, tenho que este é o compreendido entre 11/2009 (data informada pela apelante para a entrega do imóvel, de acordo com o termo aditivo assinado pelas partes, às fls. 57/58) a 18/08/2014 (data da publicação da sentença), perfazendo o total de 57 (cinquenta e sete) meses, não ocorrendo aqui o julgamento extra petita alegado pelo apelante, uma vez que, à fl. 25 o apelado referiu o período de 27 (vinte e sete meses) como sendo o atraso verificado até aquele momento da entrega do bem, não requerendo expressamente os valores referentes somente quanto a este determinado período como um de seus pedidos deduzidos em juízo.

Posto isto, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO ao recurso da apelante, mantendo a sentença recorrida, nos termos da fundamentação legal, doutrinária e jurisprudencial ao norte lançada, por se tratar da melhor medida de Direito ao caso em comento.

É como voto.

Belém – PA, 11 de setembro de 2017.

José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior
Juiz Convocado - Relator