



Processo nº 0025272-82.2012.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Construtora Villa Del Rey LTDA. e Luiz Carlos de Carvalho Da Silva

Apelados: Luiz Carlos de Carvalho Da Silva e Construtora Villa Del Rey LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO. NOVAÇÃO DOS PRAZOS DE ENTREGA DO IMÓVEL DEFERIDO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POSTERIOR A HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ARTIGO 59 DA LEI 11.101/2005. ATRASO DA OBRA NÃO VERIFICADO. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR. APELAÇÃO DO AUTOR. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO E DESPROVIDO.**

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Componentes da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em **CONHECER DO APELO DA CONSTRUTORA E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** e **CONHECER DO APELO DO AUTOR, PORÉM, NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**.

Belém (PA), 10 fevereiro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

#### **RELATÓRIO**

Tratam-se de Apelações Cíveis interpostas por **CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA.** e **LUIZ CARLOS DE CARVALHO DA SILVA**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Pedido de Preceito Inibitório, movida por **LUIZ CARLOS CARVALHO DA SILVA**, que julgou procedente a ação para condenar a Requerida ao pagamento de danos materiais, a título de lucros cessantes, no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por mês de atraso, a ser atualizado pelo INPC desde a data da publicação da sentença, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e aos danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado pelo INPC desde a data da publicação da sentença, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. Por fim, determinou a atualização do saldo devedor na base do IPCA a partir de 31/03/2010 até a efetiva entrega do imóvel.

Em suas razões recursais (fls. 248/267), a Construtora Apelante sustenta a



inexistência de atraso na entrega do imóvel, em razão da novação dos prazos pela recuperação judicial, que postergou a entrega do empreendimento para outubro de 2016. Além disso, evidencia que o comprador não quitou a parcela das chaves, estando em mora com a Construtora não podendo, portanto, exigir o cumprimento de uma obrigação, em razão da exceção do contrato não cumprido. Assim, requer a reforma da sentença quanto a condenação por dano material.

No que se refere aos danos morais, a Construtora assevera que em momento algum a conduta da Apelante foi negligente a ponto de prejudicar o Apelado, pelo o que entende não existir o nexo de causalidade entre a ação praticada e o dano causado. Além disso, entende que o comprador não trouxe aos autos provas dos abalos morais sofridos, limitando-se a meras alegações.

Por fim, pugna pelo reconhecimento da sucumbência recíproca, com a distribuição dos honorários sucumbenciais entre as partes.

O autor da ação insurge-se da sentença, às fls. 307/332, requerendo o congelamento do saldo devedor desde a data contratual de entrega do imóvel, bem como a majoração dos honorários advocatícios arbitrados.

As Apelações foram recebidas no duplo efeito, consoante decisão de fl. 335.

Houve contrarrazões ao recurso da Construtora, às fls. 336/346, requerendo o desprovemento do recurso. e, apesar de devidamente intimada (fl. 335), não consta nos autos contrarrazões da Construtora ao recurso do autor.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 349.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação Cível, em consonância com o Enunciado Administrativo nº 02, do C. STJ e com o Enunciado nº 01 deste E. TJPA.

Compulsando os autos, verifico que se trata de ação de indenização por danos morais e materiais sob a alegação de que a Construtora está em atraso com a entrega da unidade adquirida pelo autor, no empreendimento Condomínio Rio das Pedras Residence Club. Originariamente, a obrigação firmada pelas partes estabelecia como termo final a entrega do imóvel o dia 30/10/2010, conforme dispunha a cláusula 3ª, § 1º, a, do contrato (fls. 50/51). Logo, dado que existe nos autos termo de habite-se, indicando a conclusão do imóvel em 17/02/2012 (fl. 272), de fato, em princípio, constata-se hipótese de descumprimento contratual suficiente a ensejar as indenizações pleiteadas.

Ocorre que também se encontra nos autos cópia da sentença proferida nos autos da Recuperação Judicial requerida pelo Grupo Villa Del Rey, do qual a Ré faz parte (fls. 138/145), datada de 07/02/2011, por meio da qual houve a homologação do plano de recuperação judicial das empresas, nos seguintes termos:

(...) ficam renovados os cronogramas de execução de obra estabelecidas plano de Recuperação Judicial e aprovados na Assembleia Geral de Credores, novando-se os prazos de entrega dos imóveis dos contratos de promessa de compra e venda e obrigações



vencidas e vincendas, mantidas as demais obrigações contratuais e atualização monetária dos mesmos (...).

Nesse sentido, o Plano de Recuperação Judicial passou a prever como termo final para entrega do empreendimento Rio das Pedras a data de outubro de 2016 (fl.168).

Vale ressaltar que, apesar do plano de recuperação judicial juntado aos autos (fls. 148/189) não demonstrar que seus exatos termos foram ratificados pela Assembleia Geral de Credores – tal como previu a sentença homologatória –, observo que a data apazada neste corresponde a data indicada na sentença que, posteriormente, decretou o encerramento da recuperação judicial (fls. 283/298). Sendo assim, concluo que a data de outubro de 2016 foi efetivamente aprovada pelos credores.

Note-se que, com a homologação do plano, a data para a entrega da obra já não é a estabelecida em contrato, mas sim a que foi definida no plano de recuperação judicial, ao qual estão sujeitos todos os credores, por força do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial, in verbis:

Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei. Com efeito, constata-se que, à época da homologação do plano de recuperação judicial (07/02/2011), a presente Ação de Indenização não havia sido proposta pelo autor, uma vez que foi distribuída somente em 12/06/2012, sendo assim, a novação do prazo de entrega foi anterior ao pedido de indenização, tal como determina o dispositivo legal.

Desta forma, tendo por consideração que a obra foi finalizada em 17/02/2012, consoante termo de habite-se (fl. 272), verifica-se que não houve atraso por parte da Construtora, visto que a entrega ocorreu anteriormente a nova data pactuada entre as partes.

Ora, se o fundamento jurídico dos pedidos da parte autora, tanto de danos materiais, de danos morais como de congelamento do saldo devedor, está baseado unicamente no atraso da construtora, sem o atraso, os pedidos não devem subsistir.

Nesse sentido, destaco:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. TUTELA ANTECIPADA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PROCESSAMENTO DEFERIDO. NOVAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES. AÇÃO ORDINÁRIA. PROPOSITURA APÓS O DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. REQUISITO AUSENTE. 1- A concessão de antecipação de tutela, ainda que parcial, não é possível, tendo em vista que na recuperação judicial do grupo a que integra a agravante, foi decidido que a data para a entrega da obra já não é a estabelecida em contrato, mas a que foi definida no plano de recuperação judicial; 2- O fundamento jurídico dos pedidos da agravada, tanto de danos materiais como de danos morais, está baseado no atraso da construtora agravante. Logo, sem o atraso, em decorrência da novação das obrigações referente aos prazos de entrega dos imóveis, o pedido não deve subsistir; 4- Ademais, à época do deferimento do processamento da recuperação judicial, a Ação de Obrigação de fazer ainda não havia sido proposta, o que corrobora com a ausência de verossimilhança das alegações; 5- Recurso conhecido e provido, para cassar a decisão agravada, uma vez que não demonstrados os requisitos do art. 273 do CPC.(2015.01538110-69, 145.689, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-04, Publicado em 2015-05-08) (grifo nosso).

Além disso, quanto ao pleito de congelamento do saldo devedor, não há possibilidade de congelamento de saldo devedor em decorrência do atraso



na entrega da obra, posto que a jurisprudência tem firmado entendimento de que a correção do saldo devedor é medida que visa manter o equilíbrio contratual e afastar o enriquecimento sem causa de uma das partes. Veja-se:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04. 1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. 3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. 4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes. 5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. 6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. 7. Recurso especial provido. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) (grifo nosso).

Em razão da improcedência do pedido do autor, inverteo as custas processuais e, no que se refere aos honorários advocatícios, tendo por consideração a ausência de condenação, sendo, portanto, irrisório o proveito econômico, fixo honorários advocatícios em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do artigo 85, § 8º do CPC a serem suportados pela parte autora.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO à Apelação Cível da Construtora Villa Del Rey LTDA. para reconhecer a novação dos prazos de entrega do imóvel e, assim, afastar as condenações impostas à Requerida na sentença. E, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO à Apelação Cível do autor, face a impossibilidade do congelamento do saldo devedor, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 10 de fevereiro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
**DESEMBARGADOR – RELATOR**

