



Processo nº 0040926-12.2012.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação
Comarca: Belém/PA
Apelante: Construtora Villa Del Rey LTDA
Apelados: Carlos Eduardo Mendonça Dacier Lobato, Carla Mercia do Rosário e Souza e Luna Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO ANTE A NOVAÇÃO DOS PRAZOS PELA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NÃO CUMPRIMENTO DO NOVO PRAZO DE ENTREGA PELA CONSTRUTORA. SUBSISTÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR. REJEITADA. ATRASO DA OBRA VERIFICADO. INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR NÃO VERIFICADA. MORA COMPROVADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS DEVIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECONHECIMENTO DA NOVAÇÃO DOS PRAZOS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POSTERIOR A HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ARTIGO 59 DA LEI 11.101/2005. ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DA INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

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 E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.
Belém (PA), 10 de fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA., em face de sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Belém/PA, nos autos da Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela Antecipada, ajuizada por CARLOS EDUARDO MENDONÇA DACIER LOBATO e CARLA MERCIA DO ROSÁRIO E SOUZA contra a Apelante e LUNA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que julgou procedentes os pedidos para declarar abusiva a cláusula 3.2 do contrato em discussão, reconhecendo, diante disso, o descumprimento contratual por parte dos requeridos, pelo que a condenou a indenizar danos materiais referentes ao pagamento de taxa condominial, num total de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais); valores pagos a título de IPTU num total de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais); e alugueis mensais de R\$ 1.663,84 (um mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos), devidos a data prevista para entrega das chaves (10/04/2008) até a sua efetiva



entrega, valores estes a serem atualizados monetariamente pelo INPC desde a data do efetivo prejuízo (Súmula 43 do STJ), qual seja, a dos pagamentos, e acrescidos de juros de mora legais a partir da citação (art. 405 do CC), além de danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde o arbitramento (súmula 362 do STJ), acrescido de juros de mora legais a partir da data da citação (art. 405 do CC).

Em suas razões recursais (fls. 220/248), a Construtora alega que a obra foi entregue antes do previsto, inclusive, anteriormente ao ajuizamento da presente ação, uma vez que ela se encontrava concluída em 2012.

Ademais, assevera que a obra nunca esteve em atraso, isto porque, houve a novação dos prazos de entrega do imóvel pela recuperação judicial, que postergou a entrega do empreendimento para novembro de 2015, pelo o que argumenta que a unidade ficou pronta 3 (três) anos antes do previsto do plano de recuperação judicial.

Desta forma, pleiteia pela extinção do processo ante a ausência de interesse de agir e pela impossibilidade jurídica do pedido.

No mérito, entende pela improcedência da condenação em danos materiais e danos morais, em razão de não existir qualquer atraso por parte da Construtora. Além disso, assevera que os compradores restaram inadimplentes com o contrato antes da Construtora, pelo o que o contrato em debate inclusive já se encontrava rescindido de pleno direito.

O Recurso foi recebido do duplo efeito, conforme despacho à fl. 341.

Apesar de devidamente intimado, não houve oferta de contrarrazões à Apelação Cível (fl. 341-v).

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 350.

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.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de atraso na entrega da obra, bem como das indenizações provenientes de eventual atraso da unidade adquirida pelo autor, no empreendimento Condomínio Cidade Jardim II.

Preliminarmente a Construtora alega a ausência de interesse de agir dos autores, bem como a impossibilidade jurídica do pedido, em razão da inexistência de atraso na obra. Além disso, argumenta que houve a novação dos prazos de entrega do empreendimento com a homologação do plano de recuperação judicial, não subsistindo mais o prazo definido no contrato.

Pois bem. Analisando os autos, verifico que, de fato, houve a homologação do Plano de Recuperação Judicial da Construtora Ré, em 07/02/2011 (fls.154/161), 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, entendo que houve novação dos prazos determinados para a entrega da obra, pelo o que o prazo previsto originariamente no contrato,



em sua cláusula 4.6 (fl. 21), não mais subsiste. Note-se que a homologação do plano obriga todos os credores a ele sujeitos, conforme disciplina o 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 pelos autores, uma vez que foi distribuída somente em 28/08/2012, sendo assim, a novação do prazo de entrega foi anterior ao pedido de indenização, tal como determina o dispositivo legal.

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).

Entretanto, apesar da Construtora entender que a nova data aprazada para entrega do imóvel seria novembro de 2015, observo que tal prazo foi reduzido pela Assembleia Geral dos Credores para o dia 31/12/2012, consoante se extrai da sentença que, posteriormente, decretou o encerramento da recuperação judicial (fl.108).

Desta forma, entendo que deve ser considerado o dia 31/12/2012 como termo final para a entrega do empreendimento Condomínio Cidade Jardim II.

Muito embora a ação tenha sido ajuizada em 28/08/2012 – em data anterior ao término do novo prazo concedido a Construtora –, verifico que, até a presente data, não existe nos autos qualquer comprovação de efetiva entrega do imóvel.

Veja-se que, por ocasião da réplica (fls. 206/208), protocolada em 16/10/2014, logo, passados quase 2 anos do novo termo final, os autores declararam que o imóvel ainda não possuía qualquer previsão de data concreta para a entrega. Além disso, o magistrado, ao prolatar a sentença, em 03/08/2015, também afirmou que a obra estava sem data para terminar (fl. 217).

Sendo assim, observa-se que mesmo com a prorrogação dos prazos a Construtora não cumpriu com suas obrigações contratuais, restando presentes o interesse de agir, bem como a possibilidade jurídica do pedido, pelo o que rejeito a preliminar arguida.



Passo ao mérito.

Entende a Construtora que o contrato em comento se encontrava rescindido de pleno direito, uma vez que os compradores estavam inadimplentes antes da configuração de sua mora. Todavia, entendo que não existe mora a ser imputada aos consumidores quanto ao cumprimento de suas obrigações a ponto de afastar seu direito de receber a indenização pleiteada.

Veja-se que a Construtora alega que os consumidores não quitaram a parcela das chaves prevista no contrato. Ocorre que, analisando o contrato, verifico que tal parcela possui vencimento condicionado a entrega da obra, uma vez que o pagamento ocorreria no ato da entrega das chaves, consoante cláusula 5.4.2 – fl. 22.

Tendo por consideração que não existem nos autos qualquer informação acerca da efetiva entrega do imóvel, presume-se que ele ainda não foi entregue, pelo o que inexiste a condição de exigibilidade de tal parcela, não podendo se falar, portanto, em mora do consumidor.

Assim, dada a caracterização da mora da Construtora, em razão de descumprimento contratual, válido é se falar em concessão de parcela indenizatória aos consumidores, pelo o que mantenho as indenizações deferidas em sentença.

Entretanto, tendo por consideração a novação dos prazos pela recuperação judicial, altero o termo inicial da indenização por dano material, para que sejam devidos desde o dia 31/12/2012 até a data da efetiva entrega do imóvel.

Ante o exposto, rejeitando a preliminar arguida, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível, tão somente para reconhecer a novação do termo de entrega do imóvel e, com isso, altero o termo inicial da indenização por dano material, para que sejam devidos desde o dia 31/12/2012 até a data da efetiva entrega do imóvel, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 10 de fevereiro de 2020.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
DESEMBARGADOR-RELATOR