



Processo nº 0005029-49.2014.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelante: Real Engenharia e Comércio LTDA.

Apelado: Thomas Lisboa dos Santos

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DA NÃO ENTREGA DE OBRA DE IMÓVEL. DESABAMENTO DO EDIFÍCIO REAL CLASS.**

1) Preliminar de omissão e contradição do julgado. Matéria que se confunde com o mérito e, portanto, deve ser analisada como tal.

2) Desabamento do Edifício Real Class que impossibilitou a entrega do imóvel na data aprazada, o que implicaria, a priori, em descumprimento contratual por parte da Construtora. Entretanto, antes de se concluir por tal mora, necessário se faz a análise de alguns pontos da demanda.

2.1) Não é possível se concluir pela validade da rescisão contratual anterior ao desabamento do edifício, eis que não restou demonstrado nos autos a regular notificação do autor quanto sua constituição em mora, nos moldes previstos na cláusula 8.3 do contrato.

2.2) Apesar de não prosperar a rescisão contratual prévia, o autor, em audiência de instrução, confessou que havia atrasado o pagamento de algumas parcelas contratuais antes da ocorrência do acidente, assim como, também não juntou aos autos os comprovantes de pagamento de todas as prestações devidas, cujo atraso é reportado nas notificações enviadas ao cartório (fls. 126/129), autorizando a conclusão de que a inadimplência do promitente comprador ocorreu antes da mora da Construtora, não sendo possível se falar em existência de direito do autor a qualquer indenização à título de lucros cessantes e/ou danos morais, ante à exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC).

3) Todavia, fato é que o contrato se tornou inexecutável com a queda do prédio, operando-se necessariamente a rescisão contratual por fato imputável exclusivamente à Construtora, não tendo, portanto, o comprador culpa por sua ocorrência. Assim, restou demonstrado nos autos que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da Construtora, pelo o que o comprador deve receber a integralidade dos valores pagos, conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ.

4) Pedido de litigância de má-fé feito em contrarrazões. Indeferido.

5) 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 ocorrido em trinta de novembro de 2020, na 19ª sessão ordinária, realizada por meio de vídeoconferência, presidido pelo Exmo. Sr Des **CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**.

Belém (PA), 02 de dezembro de 2020.



**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
Desembargador Relator

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por REAL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., em face de sentença proferida pelo Juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação Indenizatória por Perdas e Danos Materiais e Morais Decorrentes da Não Entrega de Obra de Imóvel (Processo nº 0005029-49.2014.8.14.0301), movida por THOMAS LISBOA DOS SANTOS, que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pelo autor para: 1) condenar a requerida, a título de lucros cessantes, com fundamento no art. 375 do CPC/2015, a pagar ao requerente o razoável valor mensal de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) referente aos aluguéis que poderia ter recebido com a entrega das chaves na data aprazada, a ser contabilizado desde dezembro de 2011 até a data de ajuizamento da presente ação e atualizado monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43/STJ), ou seja, a partir de dezembro de 2011, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”); 2) condenar a requerida a restituir ao autor o valor de R\$ 65.994,54 (sessenta e cinco mil novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) com base na súmula n.º 543/STJ, a ser atualizado monetariamente pelo INPC a partir da data do evento danoso (Súmula 43/STJ), ou seja, a partir de 29/01/2011, data do desabamento do imóvel, acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”); 3) condenar a requerida a pagar ao requerente a título de dano moral o valor global de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este a ser atualizado monetariamente pelo INPC desde a data de publicação desta decisão (Súmula 362/STJ), acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC), em se tratando relação contratual (mora “ex personae”); e, 4) condenar a requerida ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, que arbitrou, com fundamento, no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 20% sobre o valor da condenação, uma vez que se trata de causa bastante debatida nos nossos tribunais, bem como se trata de bem jurídico relevante, qual seja a moradia. Em suas razões recursais (fls. 189/207), a Construtora sustenta, preliminarmente, a existência de omissão no julgado quanto ao argumento mais importante da defesa, qual seja, o fato de que o contrato de compra e venda firmado entre as partes já havia sido rescindido antes do acidente do edifício.

Além do mais, entende que o juiz deixou de explicar o porquê das datas escolhidas como termo inicial e termo final da indenização por lucros cessantes e, ainda, que o decisum se mostra contraditório, eis que entende não ser possível a cumulação de restituição do valor pago em decorrência da rescisão contratual com a indenização por lucros cessantes. No mérito, defende que o contrato não foi rescindido por causa do desabamento do edifício, mas sim pela inadimplência do apelado que não pagava as parcelas desde abril de 2010.



Assim, alega que quando o acidente aconteceu, o apelado não era mais proprietário do imóvel, pelo o que a rescisão ocorreu por culpa do comprador, sendo possível a retenção parcial dos valores pagos, que devem ser realizados na ordem de 25% (vinte e cinco por centos) dos valores pagos, conforme previsto no contrato.

Aduz que a empresa não cometeu o ilícito de atrasar a entrega da obra para que pudesse ser condenada ao pagamento de lucros cessantes, bem como entende não ser devida a indenização por não haver demonstração de efetivo prejuízo.

E, ante a ausência de atraso na entrega do empreendimento, sustenta também que deve ser afastada a condenação por danos morais, inclusive porque não houve a comprovação de nenhum sofrimento de ordem extrapatrimonial. Eventualmente, em caso de manutenção da condenação, requer a minoração do quantum arbitrado, eis que o valor estipulado pelo juízo 'a quo' se mostra desproporcional.

Por fim, requer a minoração dos honorários sucumbenciais para a ordem de 10% sobre o valor da condenação.

Houve oferta de contrarrazões ao recurso (fls. 238/251), pugnando pelo improvimento do apelo, assim como, seja deferida a condenação da Construtora em litigância de má-fé em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 254.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento no Plenário Virtual.

Em atenção ao disposto no §2º do art. 140-A do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, intime-se os patronos das partes para, no prazo de 05 (cinco) dias, manifestarem eventual interesse na realização de sustentação oral, sob pena de preclusão. Publique-se e certifique-se.

#### VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchido os requisitos de admissibilidade recursal.

Em sede preliminar, a recorrente entende que o juízo 'a quo' desconsiderou o fato de que o contrato de promessa de compra e venda já havia sido rescindido antes do acidente, assim como, não justificou o período que considerou como de mora da Construtora.

Além disso, sustenta que houve omissão e contradição na sentença combatida, eis que entende não ser possível a cumulação de restituição do valor pago em decorrência da rescisão contratual com lucros cessantes.

Não obstante a Construtora tenha classificado tais pontos como preliminares, observo que suas análises alcançam o mérito do presente apelo, pelo o que tais pontos devem ser analisados como tal.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia acerca da existência ou não de mora a ser imputada à Construtora que justifique a concessão das parcelas indenizatórias pleiteadas.

Analisando os autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel era dezembro de 2011, conforme cláusula 11.1 contrato de promessa de compra e venda (fls. 29) que, somada à cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula 11.1 do contrato), temos uma prorrogação da data da entrega para junho de 2012.



Ocorre que restou incontroverso nos autos que, no dia 29/01/2011, houve o desabamento da referida edificação, o que, por consequência, impossibilitou que viesse a ocorrer a entrega do imóvel na data aprazada e, assim, a priori, configurou-se a mora da Construtora. Entretanto, antes de se concluir por tal mora, necessário se faz a análise de alguns pontos da demanda.

Primeiramente, cumpre ressaltar que diferentemente do que defende a Construtora, entendo não restar demonstrada nos autos a efetiva e válida rescisão contratual em data anterior ao acidente.

De acordo com a apelante, o autor não pagava as parcelas contratuais desde abril de 2010, estando, pois, inadimplente. Assim, em agosto de 2010 defende que houve a rescisão contratual, de modo que, na ocasião do acidente, o apelado não era mais proprietário do imóvel.

De antemão, cumpre consignar que a falta de pagamento de qualquer parcela do preço pelo adquirente implica na rescisão contratual desde que decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir de sua notificação, conforme cláusula 8.3 do contrato que ora se transcreve (fl. 27):

Na falta de pagamento de qualquer parcela do preço ou ocorrendo descumprimento pelo ADQUIRENTE de qualquer obrigação pactuada, o contrato ficará rescindido de pleno direito, decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por meio do Cartório de Títulos e Documentos, se a ALIENANTE não optar pela sua execução, nos termos da cláusula 8.8.

Pois bem. A Construtora afirma que procedeu com a devida notificação e que esta restou provada nos autos, entendendo pela validade da rescisão do contrato em apreço.

Todavia, da análise dos autos, constato que, apesar de terem sido juntadas três notificações extrajudiciais com o objetivo de constituir em mora o devedor: (I) datada de 07/01/2010 e apresentada em cartório em 12/01/2010 (fl. 126); (II) datada de 17/06/2010 e apresentada em cartório em 21/10/2010 (fl. 128) e; (III) datada de 28/07/2010 e apresentada em cartório em 29/07/2010 (fl.129), observo que não consta nos autos os respectivos avisos de recebimento (AR) comprovando a entrega das cartas registradas expedidas pelo cartório. Assim, entendo que não é possível se concluir pela regular notificação do autor quanto sua constituição em mora, pelo o que tenho que a rescisão contratual defendida pela Construtora não é válida, não sendo suficiente para atribuir ao autor a culpa pela inexecução a tempo do contrato.

Não obstante, apesar de não prosperar a rescisão contratual prévia defendida pela recorrente, compulsando os autos, verifico que, em audiência de instrução (fls. 165/165-v), o autor confessou que (...) vinha atrasando com os pagamentos em média de dois meses; que próximo ao período de desabamento da obra diz o depoente que havia feito o pagamento de parcelas em atraso e que estava buscando colocar em dias em outras oportunidades (...).

Além disso, com o fim de demonstrar o cumprimento de suas obrigações, o autor juntou aos autos, tão somente, comprovantes de pagamento referentes as parcelas de: agosto/2009, setembro/2009, outubro/2009, novembro/2009, dezembro/2009, janeiro/2010, fevereiro/2010, março/2010 e agosto/2010 (fls. 151/158), o que não compreende a totalidade das prestações devidas.

Sendo assim, tendo por base tais fatos, infere-se que, em data anterior ao



desabamento do prédio e, conseqüentemente, da mora da Construtora, o autor já havia descumprido o contrato.

Com efeito, nos termos do art. 476 do Código Civil "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". Dessa forma, sendo a inadimplência do promitente comprador anterior à mora da Construtora, não poderia o autor exigir dela o cumprimento do prazo de entrega, assim como, também não é possível se falar em existência de direito do autor a qualquer indenização à título de lucros cessantes e/ou danos morais.

Por oportuno, cito entendimento jurisprudencial:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. ANTERIORIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

1. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do Código Civil).

2. Configurada a inadimplência da promitente compradora em momento anterior à configuração da mora da construtora, torna-se descabidas as indenizações por lucros cessantes e danos morais. RECURSO DESPROVIDO (TJ-PA. AP 0029408-88.2013.814.0301. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. Maria Filomena de Almeida Buarque. Julgamento em 04/08/2020) (grifo nosso).

Dito isso, dou provimento ao recurso para reformar a sentença, afastando as indenizações por dano material, à título de lucros cessantes, bem como por danos morais.

Todavia, fato é que o contrato se tornou inexecuível com a queda do prédio, operando-se necessariamente a rescisão contratual por fato imputável exclusivamente à Construtora, não tendo, portanto, o comprador culpa por sua ocorrência.

Desta forma, tenho que restou demonstrado nos autos que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da Construtora, pelo o que o comprador deve receber a integralidade dos valores pagos conforme estabelecido na sentença combatida, que está em consonância ao enunciado da súmula 543 do STJ:

. (grifo nosso).

Tendo por base tais considerações, mantenho a sentença que determinou a restituição integral dos valores pagos, sendo indevida a retenção de qualquer valor.

Por fim, em sede de contrarrazão, o apelado requereu a aplicação da pena de litigância de má-fé à apelante em 20% (vinte por cento) do valor da causa. Entretanto, em razão do provimento parcial da Apelação Cível, entendo que não restou configurada a litigância de má-fé desta, motivo pelo qual rejeito o pedido.

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível para reconhecer a inadimplência do autor anterior à mora da Construtora e, por tal motivo, tão somente afastar as indenizações por dano material, à título de lucros cessantes, e por danos morais, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

Tendo em vista o princípio da causalidade, bem como por considerar que o



---

autor decaiu de parte mínima do pedido, eis que obteve a parcela principal (devolução dos valores pagos), mantenho a sentença para que as custas processuais e os honorários advocatícios arbitrados em sentença sejam arcadas apenas pela Construtora.

É como voto.

Belém (PA), 02 de dezembro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**  
Desembargador Relator