



APELAÇÃO CÍVEL 2013.3.024036-2

APELANTE : CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA
APELANTE : LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBERTO XERFAN JUNIOR E OUTROS
APELADO : JOÃO ROMA DAMASCENO TAVARES
ADVOGADO : STENIO RAYOL ELOY
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO FIRMADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO HOUVE ENTREGA DE IMÓVEL. NECESSÁRIO RESSALTAR QUE A APELANTE ENCONTRAVA-SE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, RESTANDO HOMOLOGADO EM SENTENÇA QUE OS PRAZOS DAS OBRAS E OBRIGAÇÕES DA RECORRENTE, SOFRERAM NOVAÇÃO, POIS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO FORAM ASSUMIDAS NOVAS OBRIGAÇÕES, COM PRAZOS DIFERENTES, PARA SUBSTITUIR AS ANTIGAS, DE MODO QUE OS PRAZOS ESTABELECIDOS CONTRATUALMENTE FORAM ALTERADOS, COM A ANUÊNCIA DOS CREDORES DA CONSTRUTORA. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM ATRASO DIANTE DA RENOVAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. SENTENÇA MERECE SER REFORMADA, A FIM DE AFASTAR OS DANOS MORAIS E MATERIAIS, BEM COMO DETERMINAR A INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 4ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível e dar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao quinto dia do mês de setembro de 2016.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

APELAÇÃO CÍVEL 20133024036-2

APELANTE : CONSTRUTORA VILLA DEL REY LTDA
APELANTE : LUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBERTO XERFAN JUNIOR E OUTROS
APELADO : JOÃO ROMA DAMASCENO TAVARES
ADVOGADO : STENIO RAYOL ELOY
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO



Tratam-se os autos de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, em que é requerente João Roma Damasceno Tavares, e requeridos Construtora Villa Del Rey Ltda e Luna – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Autor, em sua exordial às fls. 04/25, afirma, em resumo, que em 28/04/2006, firmou Contrato de Compra e Venda com as Requeridas, tendo como objeto a unidade habitacional nº 1, Quadra 25, localizada na Rua Patativa, no Condomínio Cidade Jardim II, situado na Av. Augusto Montenegro, nº 6955, Bairro Parque Verde. Alega que efetuou o pagamento integral da parcela denominada Sinal, no valor de R\$17.000,00, ficando o saldo remanescente no valor de R\$51.000,00 dividido em 30 meses, além do valor de R\$102.000,00, referente a entrega das chaves, estando a conclusão das obras previstas para dezembro de 2008. Contudo, mesmo estando quite com suas obrigações contratuais, a Requerida não cumpriu o prazo para entrega do imóvel, somente sendo anunciada o fim das obras de infra-estrutura em 28/03/2011.

Aponta que o atraso em 03 anos do cumprimento da obrigação pela Construtora, trouxe inúmeros danos, de modo que deve ser condenada a efetuar o pagamento da multa prevista contratualmente, ou efetuar desconto nas chaves.

Ao final, após invocar o direito, requereu a condenação das Rés ao pagamento de indenização por Danos Morais, no valor de R\$170.000,00, e Danos Materiais referente a multa prevista na Cláusula 4.6, item 4.6.4 que até o momento corresponde ao valor de R\$34.235,96. Juntou documentos às fls. 26/83.

Citada, as Suplicadas apresentaram peça de contrariedade às fls.105/115, informando que a requerida Villa Del Rey Ltda encontra-se em recuperação judicial, de modo que o plano de recuperação foi devidamente aprovado pela Assembleia Geral de Credores e posteriormente homologado pelo Juízo, fazendo com que os prazos das obras e obrigações sofressem novação, desse modo, defende que a presente elide deve ser extinta por impossibilidade jurídica do pedido, bem como defende a ausência de perdas e danos e não configuração de danos morais e materiais. Juntou documentos às fls. 116/206.

O Autor manifestou-se acerca da contestação e documentos às fls. 209/212.

Observa-se às fls. 227/228, Termo da Audiência Preliminar. Nessa oportunidade, inexistindo acordo, Juízo de Piso, determinou julgamento antecipado da lide, prolatando sentença, às fls. 231/238, com o seguinte comando final:

... Ante o exposto, respaldado no que preceitua o art. 269, I do CPC, c/c art. 186 e 927 do CC/2002, e art. 12 do CDC, julgo procedente ação intentada para condenar as Requeridas solidariamente ao pagamento de danos materiais e morais na conformidade da fundamentação desta decisão. Condeno, ainda, a parte Requerida nos ônus sucumbenciais relativamente as custas e processuais e honorários advocatícios que arbitro em 20% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, as Apeladas interpuseram Apelação Cível às fls.256/276, questionando, em resumo, os danos morais fixados, diante do processo de



recuperação judicial da Construtora Villa Del Rey, bem como questionou as custas e honorários advocatícios.

O Autor interpôs Apelo às fls. 282/296, pleiteando, em resumo, a majoração dos Danos Morais arbitrado em R\$17.000,00, para R\$170.000,00.

O Juízo a quo, às fls. 300 recebeu o Apelo interposto pelas Requeridas em ambos os efeitos. Quanto ao Apelo interposto pelo Autor, deixo de conhecer diante da sua extemporaneidade. Tal decisão foi objeto de Agravo de Instrumento interposto pelo Autor, conforme consta da cópia às fls. 304/321. No entanto, o referido recurso, sob a relatoria deste Desembargador, teve seguimento negado, por decisão monocrática prolatada em 02/10/2013.

O Recorrido apresentou Contrarrazões ao Apelo às fls. 322/336.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso merece ser conhecido e examinado. As Recorrentes, em seu Apelo, questionaram, em resumo, os danos morais fixados e materiais fixados, diante da Villa Del Rey encontrar-se em recuperação judicial, na qual a assembleia geral de credores e o plano de recuperação foram devidamente homologados e os prazos para entrega das obrigações alterados. O imóvel objeto do contrato entre as partes, teve prazo para entrega previsto para novembro de 2015, fls. 156 (conforme consta do plano homologado), bem como questionou a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Observa-se que restou acordado no pacto firmado entre as partes a venda de imóvel localizado no Condomínio Cidade Jardim 2, quadra nº 25, unidade nº 1, metragem da frente: 10m, travessão de fundos: 10m, lateral direito: 28,7m, lateral esquerda: 28,3m, Conforme previsto na Cláusula 4.0 do contrato.

Sabe-se que tal instituto do Dano Moral é reservado para ressarcimento de agravo que não possui qualquer natureza patrimonial, ressaltando-se que, para muitos autores, é impossível mensurar o valor de uma dor, senão vejam-se:

Argumentava-se, principalmente, que seria imoral procurar dar valor monetário à dor, ou que seria impossível determinar o número de pessoas atingidas (pais, irmãos, noivas, etc.), bem como mensurar a dor. Mas todas essas objeções acabaram rechaçadas na doutrina e na jurisprudência. Tem-se entendido, hoje, que a indenização por dano moral representa uma compensação, ainda que pequena, pela tristeza infligida a outrem... (Responsabilidade Civil. Carlos Roberto Gonçalves. 6.ed. atual. ampl. Págs. 561/562. São Paulo: Saraiva, 1995).

O artigo 186, do Código Civil, assim leciona:

Art.186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito

No caso em apreço, as partes firmaram Contrato Particular de Compra e



Venda de Imóvel em 28/04/2006, tendo como objeto a unidade habitacional nº 1, Quadra 25, localizada na Rua Patativa, no Condomínio Cidade Jardim II, situado na Av. Augusto Montenegro, nº 6955, Bairro Parque Verde, estando a conclusão das obras previstas para dezembro de 2008. Contudo, somente foi anunciada o fim das obras de infra-estrutura em 28/03/2011.

Necessário ressaltar ser notório que a Apelante Construtora Villa Del Rey Ltda encontrava-se em recuperação judicial, proc. nº 0019057-21.2010.814.0301, restando homologado em sentença prolatada naqueles autos, que os prazos das obras e obrigações da ora Recorrente, sofressem novação, pois no plano de recuperação foram assumidas novas obrigações, com prazos diferentes, para substituir as antigas, de modo que os prazos estabelecidos contratualmente foram alterados, com anuência dos credores da Construtora, fls. 83/90. Como se pode constatar, o presente feito possui uma condição especial: a empresa encontrava-se em recuperação judicial, na qual a assembléia geral de credores e o plano de recuperação foram devidamente homologados e os prazos para entrega das obrigações alterados. O imóvel objeto do contrato entre as partes, teve prazo para entrega previsto para novembro de 2015, fls. 156 (conforme consta do plano homologado).

Ora, o Superior Tribunal de Justiça noticiou, em 19/05/2013, que uma das queixas mais comuns enfrentadas pelo Judiciário é o atraso na entrega dos imóveis vendidos na planta, sendo vários os casos que já chegaram ao STJ. Válido colacionar a informação referida:

De acordo com dados do Ibedec, 95% das obras no Brasil são entregues com atraso. ‘Todos os contratos preveem uma cláusula, que reputamos ilegal, de tolerância de 180 dias na entrega do imóvel’, afirmou Rodrigo Daniel dos Santos. Em setembro de 2011, a Terceira Turma do STJ decidiu que o atraso de três anos na entrega de um imóvel adquirido na planta não configurou dano moral. ‘A devolução integral das parcelas pagas, devidamente corrigidas, é suficiente para indenizar os prejuízos. Não há falar em indenização por dano moral na espécie’, afirmou o ministro Massami Uyeda, relator do REsp 1.129.881.

Acredito ser válido transcrever a decisão do Recurso Especial referida, vejam-se:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos.

II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.

III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso



porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.

IV - Recurso especial parcialmente provido.(REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011)

Ora, se o Ministro Massami Uyeda firmou entendimento de que o atraso de três anos na entrega de um imóvel adquirido na planta não configurou dano moral, acredito que não há que se falar em tal questão quando o atraso se deu por renovação do prazo de entrega diante de recuperação judicial da Empresa Apelante. Observa-se que o atraso não se deu por vontade da Empresa, e sim por circunstância alheia a sua vontade, que a obrigou a buscar recuperação judicial, seguindo plano para possibilitar o cumprimento de suas obrigações. O presente feito possui uma circunstância especialíssima (recuperação judicial da Recorrente), que não pode de modo algum ser desprezada.

A respeito da matéria, nos Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim firmou entendendo:

PROCESSUAL CIVIL APELAÇÃO PARTES INTIMADAS A SE MANIFESTAR ACERCA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL NOVAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES RENOVAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OBRA E DO PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL - O plano de recuperação obriga a todos os credores que foram citados por edital a ficarem a ele sujeitos, na forma da lei, não podendo a Apelante alegar ignorância. Inexistindo atraso na obra o pedido perde o objeto. A lide, quando proposta, já estava sob os efeitos da recuperação judicial. Recurso improvido. Unânime. (TJPA. Apl 201230139699. Relator Des. Leonam Gondim da Cruz Junior. 3ª Câmara Cível Isolada. J. 13/03/2014. P. 17/03/2014)

EMENTA: 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)



Válido ressaltar que este Desembargador Relator, em julgamento de caso análogo, de igual modo firmou entendimento:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO FIRMADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO HOUVE ENTREGA DO IMÓVEL. NECESSÁRIO RESSALTAR SER NOTÓRIO QUE A APELANTE ENCONTRAVA-SE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, RESTANDO HOMOLOGADO EM SENTENÇA QUE OS PRAZOS DAS OBRAS E OBRIGAÇÕES DA RECORRENTE, SOFRESSEM NOVAÇÃO, POIS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO FORAM ASSUMIDAS NOVAS OBRIGAÇÕES, COM PRAZOS DIFERENTES, PARA SUBSTITUIR AS ANTIGAS, COM ANUÊNCIA DOS CREDORES DA CONSTRUTORA. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM ATRASO DIANTE DA RENOVAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. O PRESENTE FEITO POSSUI UMA CIRCUNSTÂNCIA ESPECIALÍSSIMA (RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA APELANTE), QUE NÃO PODE DE MODO ALGUM SER DESPREZADA. SENTENÇA MERECE REFORMA, A FIM DE AFASTAR OS DANOS MORAIS FIXADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA CONFIGURADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, À UNANIMIDADE. (2015.04792919-50, 154.707, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-14, Publicado em 2015-12-17)

Entendo que, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral, e sim mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual, inexistindo lesão à honra ou violação da dignidade humana, que dirá diante de recuperação judicial da construtora.

Em outras palavras, se o atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera Dano Moral a ser indenizado, muito menos estando a Apelante em circunstância peculiar como a vislumbrada no caso em tela, na qual a Villa Del Rey, na ocasião, encontrava-se em recuperação judicial. Assim, acredito que a sentença merece reforma, a fim de afastar os Danos Morais fixados.

De igual modo, acredito que diante da prorrogação do prazo para entrega do imóvel, não que se falar em aplicação da multa prevista contratualmente, antes de escoado o novo prazo estabelecido, motivo pelo qual os Danos Materiais, que encontram-se amparados na aplicação da multa prevista no pacto, também devem ser afastados.

Válido ainda ressaltar ser fato público e notório que o referido condomínio (Cidade Jardim II) foi entregue, presumivelmente na data aprazada, inclusive sendo casas anunciadas para vendas no local, através de veículos destinados a divulgação de venda de imóvel.

Ressalto inclusive que existe endereço eletrônico do Condomínio (), no qual é possível verificar informações a respeito do local, fotos das área condominiais, e demais notícia referente ao local com datas a partir de maio de 2015, portanto, dentro do novo prazo estipulado para entrega das obras (novembro de 2015).

- Honorário Advocatícios:



Assim diante da reforma da sentença, cabível a inversão os ônus sucumbenciais. Levando-se em consideração que foi retirada a condenação, necessário se faz arbitrar a verba honorária.

O Código de Processo Civil de 2015, assim determina:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Desse modo, inexistindo condenação ou proveito econômico, fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa, ou seja, R\$17.000,00 (dezesete mil reais). Pelo exposto, mais o que dos autos consta, conheço do recurso, dando-lhe provimento, reformando a decisão atacada, a fim de afastar as condenações impostas às Recorrentes de indenização a título de Danos Morais e Materiais a serem pagas ao Recorrido, bem como determinar a inversão dos ônus sucumbenciais, fixando os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

É o voto.

Belém, 05/09/2016

Ricardo Ferreira Nunes
Desembargador Relator