



Relatório

Trata-se de apelação cível, interposta por Soterra Construtora e Imobiliária Ltda., contra a sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na Ação de Rescisão Contratual com Indenização por Danos Materiais e Morais, ajuizada pelas apeladas, Maria Lucia de Lima Coimbra e Maria de Nazaré de Lima Coimbra.

A ação ajuizada pelas apeladas foi motivada por conta do descumprimento do prazo para a entrega de um apartamento por parte da apelante. Em função disso, as apeladas requereram a rescisão do contrato, a devolução integral dos valores pagos, bem como indenização por danos morais.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente os pedidos para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré, ora recorrente, a restituir às autoras os valores pagos pelo negócio desfeito.

A recorrente interpôs o recurso contra essa decisão suscitando a prescrição do direito de ação.

Aduz ainda que o atraso na entrega da obra se deu por fato alheio a sua vontade, consistente na grande inadimplência dos compromissários compradores, fato que configura caso fortuito e força maior.

Alega que o desenvolvimento da obra depende diretamente do dinheiro decorrente do pagamento dos compromissários compradores.

Alega ainda que as apeladas deixaram de pagar as parcelas do apartamento.

Argumenta ser incabível a devolução das parcelas pagas pelas apeladas.

Discorda dos cálculos acostados à petição inicial.

Requer o provimento do recurso, para que os pedidos da ação sejam julgados totalmente improcedentes.

Contrarrazões (fls. 275/282).

É o relatório.

À Revisão com as nossas homenagens.

Belém-Pa.,

Voto

Trata-se de apelação cível, interposta por Soterra Construtora e Imobiliária Ltda., contra a sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na Ação de Rescisão Contratual com Indenização por Danos Materiais e Morais, ajuizada pelas apeladas, Maria Lucia de Lima Coimbra e Maria de Nazaré de Lima Coimbra.

Inicialmente, farei o exame da possível prescrição suscitada pela recorrente.

A apelante afirma que o marco inicial da prescrição ocorreu em 30.12.1994. Alega, contudo, que, ao ser citada, já havia transcorrido o prazo prescricional.

Em verdade, não se consumou a prescrição.

De fato, o marco prescricional iniciou em 30.12.1994. Nessa época, vigorava o



Código Civil de 2016, em que o prazo (artigo 177) de prescrição relativo ao caso das autoras (ações pessoais) era de 20 (vinte) anos.

Com a entrada em vigor do atual Código Civil (2002), foi estabelecida regra de transição para a contagem do prazo prescricional da lei anterior que ainda estivesse em curso.

Veja-se o art. 2.028 do novo código:

Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

No caso em análise, quando o novo código civil entrou em vigor havia transcorrido menos da metade do prazo prescricional de 20 (vinte) anos previstos na legislação anterior (art. 177).

Diante disso, o prazo prescricional a ser aplicado é aquele previsto no novo código (art. 206, §3º), que reduziu esse prazo para 3 (três) anos. Mas a contagem desse prazo trienal deve iniciar a partir da vigência da lei nova, e não sob o império da lei antiga. Não se pode impor uma retroatividade exagerada a nova legislação caso contrário o sujeito seria submetido a uma grave injustiça com a fulminação da sua pretensão.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento – Reparação civil – Prescrição – Código Civil de 2002 – Conflito intertemporal de normas – Art. 2.028, do Código Civil de 2002.

Na hipótese de pretensão da reparação civil de ilícito ocorrido na vigência do Código Civil de 1916, o prazo prescricional será o da lei nova (Código Civil de 2002) se, ainda que reduzido, não houver transcorrido mais da metade do prazo estabelecido na lei revogada. Inteligência do art. 2.028 do atual Código Civil. O prazo prescricional estipulado no atual Código Civil, no entanto, deve ser contado a partir da vigência deste, sob pena de se imprimir uma retroatividade exagerada à lei nova, extirpando completamente a pretensão da vítima. Agravo não provido.

(TJDF e dos Territórios – 6a T. Cível; Ai nº 2004.00.2.001329-1; Rel. Des. Ana Maria Duarte Amarante Brito; j. 5/4/2004; v.u).

Uma vez que a entrada em vigor da atual legislação ocorreu em 2002, o prazo prescricional correspondente, de três anos (art. 206, §3º), acabaria no ano de 2005. Como as autoras ajuizaram a ação em 2004, não se pode falar em prescrição, até porque, nos termos do art. 219, § 1o, do CPC, A interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação.

Ante o exposto, rejeito a alegação de prescrição.

Doravante passo ao exame do cerne da controvérsia.

Analisando os autos, vejo que as recorridas firmaram com a recorrente promessa de compra e venda para aquisição da unidade nº 201-A, do empreendimento denominado Portal do Atalaia, cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de dezembro de 2014. Ocorre que a recorrente não ofertou a entrega do imóvel às recorridas dentro do prazo ajustado.

Em razão disso, as recorridas ajuizaram a presente ação para fazer com que o contrato de compra e venda fosse desfeito, para que a requerida fosse condenada à devolução integral dos valores pagos, bem como à indenização por danos morais.

A sentença, por sua vez, julgou parcialmente procedente os pedidos para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré, ora recorrente, a restituir às autoras os valores pagos pelo negócio desfeito.

Como relatado, a recorrente, em seu recurso, justifica que o atraso na entrega do



apartamento ocorreu em virtude do grande índice de inadimplência dos compromissários compradores.

Esse motivo, contudo, não é capaz de afastar a sua inadimplência contratual, visto que o consumidor não pode ser responsabilizado pelas contingências que envolvam a obra.

Essas intercorrências configuram os riscos inerentes a atividade empresarial da recorrente e que não podem ser suportados pelas recorridas.

De qualquer forma, não há, nos autos, qualquer prova cabal capaz de sustentar essa justificativa da recorrente. Portanto, não há nada que afaste a responsabilidade da recorrente devido ao atraso na entrega do apartamento contratado.

Por outro lado, descabe a justificativa da recorrente de que não tinha a obrigação de entregar o apartamento às autoras em função de elas estarem inadimplentes, isso porque, essa alegada inadimplência foi um reposta das recorridas ao descumprimento contratual da ré que não entregou o imóvel dentro do prazo ajustado.

Dentre as consequências advindas desse inadimplemento contratual estão o rompimento do pacto e o dever de indenizar à recorrida pelos danos materiais que sofreu.

E eles estão comprovados nos autos, consistentes nos valores que as recorridas pagaram para aquisição do imóvel. E, ao contrário do que sustenta a recorrente, esta devolução deve ser integral, como consequência da sua inadimplência contratual.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO. CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOUCAÇÃO EM DOBRO. CABIMENTO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. RETENÇÃO INDEVIDA. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DE FORMA INTEGRAL E IMEDIATA. 1. O ATRASO INJUSTIFICADO DA CONCLUSÃO DA OBRA ENSEJA A RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, DEVENDO AS PARTES RETORNAREM AO STATUS QUO ANTE, IMPONDO A DEVOUÇÃO DAS PARCELAS JÁ PAGAS, DE MODO INTEGRAL E IMEDIATO. 2. TRATANDO-SE DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CONSTATADA QUE A RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SE DEU POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, IMPÕE-SE RECONHECER A NECESSIDADE DE DEVOUÇÃO EM DOBRO DA QUANTIA RECEBIDA A TÍTULO DE SINAL, CONSOANTE DISPOSTO NO ARTIGO 418 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. 3. UMA VEZ QUE A RESCISÃO CONTRATUAL SE DEU POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA, NÃO HÁ MOTIVO PARA A RETENÇÃO DO MONTANTE EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO), A TÍTULO DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. 4. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-DF - APC: 20100111421323 DF 0047099-45.2010.8.07.0001, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Data de Julgamento: 17/07/2013, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 30/07/2013. Pág.: 100).

Em relação ao questionamento da recorrente quanto aos cálculos acostadas à petição inicial, afirmo que este não é o momento adequado para discutir essa questão. A fase de cumprimento de sentença é a oportunidade adequada para isso.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.

Belém-Pa,

ACÓRDÃO N° _____



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE IMPÕE. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL QUE GERA O DEVER DE INDENIZAR COM A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. PRESCRIÇÃO INOCORRENTE NO CASO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Uma vez que a entrada em vigor da atual legislação ocorreu em 2002, o prazo prescricional correspondente, de três anos (art. 206, §3º), acabaria no ano de 2005. Como as autoras ajuizaram a ação em 2004, não se pode falar em prescrição, até porque, nos termos do art. 219, § 1o, do CPC, A interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação.
2. Analisando os autos, vejo que as recorridas firmaram com a recorrente promessa de compra e venda para aquisição da unidade n° 201-A, do empreendimento denominado Portal do Atalaia, cujo prazo para entrega da obra foi ajustado para o mês de dezembro de 2014.
3. Ocorre que a recorrente não ofertou a entrega do imóvel às recorridas dentro do prazo ajustado.
4. Como relatado, a recorrente, em seu recurso, justifica que o atraso na entrega do apartamento ocorreu em virtude do grande índice de inadimplência dos compromissários compradores.
5. Dentre as consequências advindas desse inadimplemento contratual estão o rompimento do pacto e o dever de indenizar à recorrida pelos danos materiais que sofreu.
6. E eles estão comprovados nos autos, consistentes nos valores que as recorridas pagaram para aquisição do imóvel. E, ao contrário do que sustenta a recorrente, esta devolução deve ser integral, como consequência da sua inadimplência contratual.
7. Recurso conhecido e improvido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 4ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 31 do mês de agosto de 2015.
Esta Sessão foi presidida pela Exmo(a). Sr(a). Desembargador(a) Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO