



Processo nº 0037699-48.2011.8.14.0301

Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado

Recurso: Apelação

Comarca: Belém/PA

Apelantes: Plenoteto Construtora e Incorporadora LTDA. e Maria Venância Freitas de Oliveira Góes

Apelados: Maria Venância Freitas de Oliveira Góes e Plenoteto Construtora e Incorporadora LTDA.

Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

**EMENTA:** APELAÇÕES CÍVEIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA. NÃO CONHECIDA. NÃO MANIFESTAÇÃO DA PARTE QUANTO A REGULARIZAÇÃO PROCESSUAL. APELAÇÃO DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO ANTES DA MORA DA CONSTRUTORA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DEMONSTRAVAM QUE O PRAZO DA ENTREGA NÃO SERIA CUMPRIDO. INADIMPLÊNCIA NÃO VERIFICADA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. COBRANÇA DA PARCELA FINAL INDEVIDA. INDENIZAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CONSTITUI TERMO FINAL À CONCESSÃO DE LUCROS CESSANTES. AÇÃO AJUIZADA ANTES DO PRAZO FINAL DE ENTREGA DO IMÓVEL. 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 DA AUTORA e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO e NÃO CONHECER do APELO DA CONSTRUTORA, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exm Sr Des CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém (PA), 27 de janeiro de 2020.

**JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR**

Desembargador Relator

#### **RELATÓRIO**

Tratam-se de Apelações Cíveis interpostas por PLENOTETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e MARIA VENÂNCIA FREITAS DE OLIVEIRA GÓES, em face de decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Belém/PA, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais, Morais e Lucros Cessantes, com expresse pedido de tutela antecipada, ajuizada por MARIA VENÂNCIA FREITAS DE OLIVEIRA GÓES, que julgou parcialmente os pedidos contidos na inicial, para: 1) declarar rescindido o contrato por inadimplência da requerida, ficando a autora obrigada ao pagamento da parcela no valor de R\$ 11.550,00 (onze mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais), acrescido das atualizações contratuais, ficando desobrigada do pagamento da parcela das chaves; 2) Determinou que a requerida proceda a devolução dos valores pagos pela autora, na forma estabelecida pela cláusula décima-terceira, parágrafo único do contrato; 3) Indeferiu o pedido de condenação, à título



de lucros cessantes, aos valores referente aos alugueis e; 4) condenou a Ré ao pagamento de indenização por dano moral em favor da autora, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar do evento danoso (31/10/2011) e correção monetária, pelo INPC, a contar da prolação desta decisão.

A Construtora Apelante, em suas razões recursais (fls. 134/162), insurge-se contra a condenação em danos morais, alegando que não restou demonstrado o atraso na entrega da obra, em razão do prazo de prorrogação previsto no contrato, bem como que o único inadimplente do contrato é a autora, que deixou de pagar as parcelas devidas.

Ademais, sustenta que não incorreu em violação de direito moral para ser obrigado a reparar eventual dano, não havendo qualquer prova nos autos de qualquer abalo dessa natureza. Sucessivamente, caso não seja esse o entendimento, requer que o quantum indenizatório seja reduzido a montante não superior a R\$ 1.000,00 (um mil reais)

A compradora Apelante, às fls. 173/186, alega a inexistência de sua inadimplência, uma vez que só deixou de efetuar o pagamento das parcelas em razão do não cumprimento pela Construtora do prazo pactuado para a entrega do imóvel, pelo o que requer seja afastada a obrigação de pagar a quantia de R\$ 11.550,00 (onze mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais).

Pugna, ainda, pelo reconhecimento da existência de lucros cessantes, ante a presunção do prejuízo da Apelante decorrente do atraso da obra, no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidamente corrigidos e atualizados.

Os recursos foram recebidos em seus efeitos suspensivo e devolutivo, conforme decisão de fl. 187.

A Compradora e a Construtora, ofertaram contrarrazões, respectivamente, às fls. 188/197 e fls. 198/207, requerendo o improvimento dos referidos recursos.

Os autos vieram a mim por redistribuição à fl. 238.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

#### VOTO

Primeiramente, cumpre esclarecer que, no dia 26/02/2015, o patrono da Construtora Apelante, atravessou petição à fl. 217, informando que renunciou os poderes antes lhe outorgados, juntando aos autos cópia da notificação de renúncia encaminhada à Plenoteto Construtora e Incorporações LTDA (FL. 219/221).

Em ato contínuo, foi proferido despacho, no dia 16/12/2015, de lavra da Desembargadora Marneide Trindade Marabet, determinando a intimação pessoal da Apelante para que constituísse novo advogado (fl. 222), tendo sido cumprida por oficial de justiça, consoante certidão de fl. 225, porém, sem a devida manifestação (fl. 228).

Diante disso, novo despacho foi exarado, à fl. 229, de lavra deste Relator, à época Juiz Convocado, suspendendo o processo e determinando a intimação da Construtora para regularizar sua representação, sob pena de não conhecimento do recurso de Apelação interposto.

Em cumprimento ao comando, foi juntado aos autos Aviso de Recebimento (fl. 233) devidamente assinado e designado ao exato endereço indicado nos autos, todavia, ausente, mais uma vez, a devida manifestação da parte,



conforme certidão de fl. 236.

Sendo assim, tendo por consideração que a Construtora Apelante permaneceu inerte mesmo intimada pessoalmente a se manifestar nos autos, por duas vezes consecutivas, NÃO CONHEÇO da Apelação por ela interposta, com fulcro no artigo 76, §2º, I c/c o artigo 932, III do CPC.

No que se refere à Apelação interposta pela compradora, conheço do recurso eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal.

Analisando os autos, verifico que a data prevista para a entrega do imóvel, conforme cláusula terceira, parágrafo primeiro do instrumento de promessa de compra e venda firmado entre as partes (fls. 26/38), era 31/10/2011, que, diante da inexistência de prorrogação válida de prazo, se manteve nesta data.

Sendo assim, a Construtora só passou a descumprir o contrato e, portanto, constituir-se em mora, a partir do transcurso desta data sem a efetiva entrega do imóvel.

Ocorre que, analisando os fatos narrados por ocasião de petição inicial, observo que a autora confessou que resolveu não efetuar o pagamento da parcela final que venceu no último dia 15 de setembro de 2011, em razão da obra encontrar-se abandonada o que ensejaria o não cumprimento da obrigação de entregar o imóvel no prazo estipulado.

Veja-se que a autora, ora Apelante, deixou de cumprir com sua obrigação de pagar antes do prazo final de entrega do imóvel, isto é, em período em que a Construtora ainda não se encontrava em mora quanto a entrega, mas as circunstâncias fáticas já demonstravam que o prazo de entrega pactuado não seria cumprido, afinal, se na véspera da data de entrega o imóvel encontrava-se abandonado, certo é que não estaria pronto na data prevista.

Neste contexto, a falta de pagamento da parcela denominada com final, sem confundir-se com a parcela das chaves, prevista na cláusula 6ª, b, 3 do contrato, sob justificativa de atraso na entrega da obra pode ser considerada, pois não há sentido em obrigar a outra a cumprir obrigação sem que tal imposição também valha para a parte adversa, que por primeiro descumpriu sua obrigação. Trata-se da exceção do contrato não cumprido, conforme dispõe o artigo 476 do CC.

Desta forma, há razões suficientes para fundamentar o afastamento da obrigação de pagar a parcela final, pelo o que reformo a sentença nesse ponto.

Quanto ao pedido de reconhecimento da existência de lucros cessantes, ante a presunção do prejuízo da Apelante decorrente do atraso da obra, no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidamente corrigidos e atualizados, entendo não merecer razão à Recorrente.

Isto porque, a presente ação visou a rescisão do contrato celebrado entre as partes, logo, a partir do momento em que a parte autora ajuizou a ação em 27/10/2011, ela demonstra não ter mais interesse no imóvel, pelo o que a partir desta data não é mais possível se falar em concessão de lucros cessantes, os quais tem por termo inicial a data prevista para a entrega do imóvel, o que não havia sido alcançado à época da propositura desta ação, posto que prevista no contrato para a data de 31/10/2011.

Além disso, o juízo 'a quo', por meio da decisão de fl. 51, deferiu liminar no sentido de abster a Ré de cobrar as prestações em aberto do contrato, em razão do pedido de rescisão contratual requerido pela autora, sendo assim,



não é lógico que os efeitos dessa decisão operem-se somente para autora, autorizando-a deixar de adimplir o pagamento das parcelas, mas exigindo que a Ré cumpra com o pagamento de lucros cessantes.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. REQUISITOS LEGAIS DO ART. 273, CPC/73, VIGENTE À ÉPOCA. NÃO PREENCHIMENTO. CONSIDERANDO O PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL REALIZADO PELO RECORRENTE NA AÇÃO PRINCIPAL DESCABE O PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL DA DECISÃO RECORRIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AI 0011888-43.2016.8.14.0000. 1ª Turma de Direito Privado. Rel. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Julgamento em 01/04/2019. DJe 02/04/2019) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE BEM IMÓVEL. PEDIDO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA PROVISÓRIA. INCABÍVEL AO CASO. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL DEFERIDO PELO JUÍZO A QUO. CESSAÇÃO DOS EFEITOS DO CONTRATO. RECURSO DESPROVIDO.

I - Voltaram-se os Agravantes em face de decisão singular que considerou ser incabível o pagamento de lucros cessantes, em função do atraso na entrega de bem imóvel, sob o fundamento de que os autores/agravantes requereram a rescisão contratual, carecendo no direito de pleitear tal indenização.

II - O atraso injustificado na entrega de bem imóvel, caracteriza a ocorrência de dano presumido ao consumidor. No entanto, no presente caso, existe uma particularidade, a saber, o consumidor requereu, em sede de tutela provisória, a rescisão do contrato, pedido este que foi acatado pelo julgador a quo na mesma decisão agravada.

III - o pedido liminar referente aos lucros cessantes fica inviabilizado diante da rescisão contratual deferida pelo juízo singular, tendo em vista que a partir de então, não repercutem mais os efeitos contratuais do negócio jurídico firmado entre as partes, sendo ilógico que os efeitos da rescisão se operem apenas para que os agravantes deixem de adimplir o pagamento das parcelas à construtora, mas esta tenha que cumprir com o pagamento de lucros cessantes.

IV – Recurso conhecido e desprovido’. (TJ/PA, Agravo de Instrumento n.º 0008634-62.2016.8.14.0000, Relatora Desª Gleide Pereira de Moura, j. 22/05/2018).

Desta forma, nesses casos, a concessão de lucros cessantes tem por termo inicial o esgotamento do prazo de entrega do imóvel e por termo final a data do ajuizamento da ação rescisória.

Todavia, compulsando os autos, a presente ação foi ajuizada no dia 27/10/2011, conquanto o termo final para a entrega do imóvel era 31/10/2011, razão pela qual a parcela de lucros cessantes sequer chegou a ser devida, tal como entendeu o magistrado de piso.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO à Apelação Cível da Construtora, nos termos do artigo 932, III do CPC e CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO à Apelação Cível da compradora, tão somente, para excluir a obrigação de pagar a parcela final do contrato, prevista em sua cláusula 6ª, b, 3, face a exceção do contrato não cumprido, mantendo a sentença em seus demais termos, conforme fundamentação supra.

É como voto.

Belém (PA), 27 de janeiro de 2020.

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

