



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

Autos nº 0306139-25.2015.8.24.0033

Ação: Procedimento Ordinário/PROC

Requerente: Leandro Bela Cruz e outro

Requerido: Empex Empreendimentos Ltda.

Vistos etc.

Leandro Bela Cruz e outro ajuizou **AÇÃO de COBRANÇA** contra **Empex Empreendimentos Ltda.**, ambas qualificadas, fundada em direito contratual, visando cobrança de valor a título de aluguel por atraso de obra.

Alegou que celebrou com o demandado contrato de venda e compra de imóvel, em 15-4-2014; que vendeu ao réu um imóvel no valor de R\$ 600.000,00, sendo R\$ 150.000,00 em dinheiro e R\$ 450.000,00 representado pelo apartamento descrito na inicial, no edifício Mar dos Açores em fase de construção e com data prevista para entrega em janeiro-2015.

Contou que o apartamento não ficou pronto nem foi entregue na data combinada; que, nesse caso, a cláusula quarta do contrato impôs ao réu o pagamento de aluguel de R\$ 2.500,00 ao mês para o demandante, o que não foi feito até agora; que o seu antigo imóvel vendido ao demandado já está sendo usado pelo réu, porém não possui o imóvel novo prometido.

Com base nos dispositivos legais pertinentes, requereu: a) citação; c) condenação do réu ao pagamento do valor prometido a título de aluguel pelo atraso da obra e aos ônus da sucumbência. Juntou documentos. Valorou a causa.

Distribuída (art. 284) e recebida a inicial (art. 334 do NCPC), foi ordenado o seu registro (art. 284 do NCPC) e sua autuação (art. 206 do NCPC).

Citado, o réu contestou, registrando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva porque a construção da obra é obrigação da Construtora Pamplona, motivo pelo qual a mora e a responsabilidade pelo pagamento do aluguel



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

é da construtora mencionada, a quem denuncia da lide. Pugnou pela improcedência da inicial. O demandante replicou, repisando os termo da inicial.

É o relatório do essencial. Decido:

Trata-se de ação condenatória, fundada em contrato de venda e compra de imóvel, visando indenização consistente em valores devidos a título de aluguel enquanto a obra dada como parte do pagamento não for entregue no prazo convencionado.

1 Preliminar. A preliminar de ilegitimidade passiva não impressiona. Arruda Alvim explica que "estará legitimado o autor quando for o possível titular do direito pretendido, ao passo que a legitimidade do réu decorre do fato de ser ele a pessoa indicada, em sendo procedente a ação, a suportar os efeitos oriundos da sentença" (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 53).

No caso, a cláusula 4 do contrato em questão (p. 7) é de clareza solar ao expressamente consignar que a "empresa EMPEX EMPREENDIMENTOS LTDA" (*ipsis literis*) é que assumiu a obrigação de pagar o aluguel mensal ao demandante LEANDRO BELA CRUZ.

O fato de a cláusula 7 acordar que será assinado outro contrato com cessão de direitos à Construtora Pamplona (p. 8), que segundo o réu é a responsável pela construção do prédio e portanto causadora da mora, não induz a sua responsabilização direta perante o aqui demandante.

Essa relação poderá ser dirimida em ação própria instaurada entre o réu a Construtora Pamplona, sem necessidade de trazê-la a este processo e tumultuar discussão cuja solução é de clareza hialina. AFASTO a preliminar.

2 Denúnciação da lide. Exatamente na esteira da justificação do item anterior é que merece indeferimento a denúnciação da lide feita pelo réu à Construtora Pamplona.

Sabe-se que "O direito regressivo será exercido por ação autônoma quando a denúnciação da lide for indeferida, deixar de ser promovida ou



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

não for permitida" (art. 125, §1º, do NCPC).

Como dito, o atraso da obra e eventuais reflexos para a Empex Empreendimentos Ltda, inclusive a condenação desta ação, deve ser resolvida em ação regressiva instaurada contra a Construtora Pamplona, sem necessidade de trazê-la a este processo e tumultuar discussão cuja solução é simples.

Isso porque, repito, a relação obrigacional do pagamento do aluguel em caso de atraso da obra foi estabelecida entre Leandro Bela Cruz e Empex Empreendimentos Ltda., conforme cláusula 4 do contrato (p. 7). Se a Empex cedeu os direitos de construir à empresa Construtora Pamplona (cláusula 7, p. 8 do contrato), eventual reflexo pela mora na conclusão da obra deve ser resolvido entre cedente e cessionário. Assim, INDEFIRO a denúncia da lide.

No mais, há interesse processual e legitimidade, concorrem os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo (art. 485 do NCPC). Não houve reconhecimento de pedido, renúncia a direito nem tampouco prescrição ou decadência (art. 487 do NCPC). O órgão para julgamento é competente para tanto com sua investidura e imparcialidade necessárias (art. 5º, LIII, da CF). As partes têm capacidade para litigar, estão preenchidos os requisitos da petição inicial (art. 319 do NCPC) e é válida a citação do demandado.

3 Julgamento antecipado da lide. O feito comporta o julgamento do pedido, nos termos do art. 355, I, do NCPC, porquanto não há necessidade de produção de outras provas.

4 O *meritum causae* cinge-se a investigar se o atraso na entrega da obra gerou a obrigação de o demandado pagar aluguel ao demandante.

A respeito especificamente do atraso na entrega da obra, vejo que é fato incontroverso, ambas as partes admitem o atraso (art. 374, III, do NCPC), de maneira que independe de prova.

Sobre o contrato, Toniazzo explica que é o

Acordo de duas ou mais vontades, na conformidade com da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

escopo de adquirir, constituir, modificar, resguardar, regular ou extinguir relações jurídicas patrimoniais, em que estas se sujeitam à observância da conduta idônea, à plena satisfação dos seus interesses e da Sociedade onde ele se concretiza" (TONIAZZO, Paulo Roberto Froes. **A função social do contrato privado**: limite da liberdade de contratar. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008. p.25/26).

De modo geral, a validade do contrato depende do preenchimento dos requisitos do art. 104 do CC: "I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei".

Ademais, tais premissas devem ser interpretadas à luz dos arts. 421 e 422 do CC. Ou seja, "a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato" e "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé" (arts. 421 e 422 do CC).

No caso, é indiscutível que as partes celebraram contrato de venda e compra no qual o réu comprou um imóvel do autor e se comprometeu a pagar R\$ 150.000,00 mais um apartamento de R\$ 450.000,00 a ser entregue em jan-2015 (p. 7-10).

O estabelecimento do prazo de entrega da obra constitui obrigação das mais relevantes nesse tipo contratual, razão pela qual deve o sujeito que assume o compromisso de entrega, considerar adequadamente, naquele interregno, eventual intempérie ou atropelo que possa vir a comprometer sua obrigação. Deve se cercar assim de todos os meios para honrar sua obrigação.

Tendo o demandado assumido a obrigação de entregar a obra no prazo estabelecido ou a pagar aluguel a partir da não entrega (jan-2015, p. 7), e tratando-se de obrigação com termo certo, resta caracterizada a sua mora, conforme preconiza o art. 397, *caput*, do CC, sendo de todo razoável que suporte as consequências do inadimplemento contratual a que deu causa.

O autor não pode ficar alijado de imóvel próprio e pagar aluguel de seu próprio bolso por inadimplência e culpa do demandado ou de outrem a quem cedeu os direitos de executar a obra. Por isso, deve o demandado arcar com o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 até a entrega do apartamento prometido. O egrégio TJSC já julgou assim:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ENTREGA DA OBRA NA DATA APRAZADA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DA RÉ. CONSTRUTORA QUE JUSTIFICA O EXCESSO DE PRAZO NA FALTA DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA, ALÉM DA OCORRÊNCIA DE CHUVAS NA REGIÃO. IRRELEVÂNCIA. INADIMPLEMENTO PAUTADO EM FATORES EXTERNOS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PREJUÍZO DECORRENTE DO FATO DE O AUTOR TER SIDO PRIVADO DE USUFRUIR DA UNIDADE QUE DEVERIA TER RECEBIDO EM VIRTUDE DA PERMUTA. RESSARCIMENTO NA FORMA DE ALUGUEL, EM VALOR CORRESPONDENTE A IMÓVEL SEMELHANTE, NO PERÍODO DA MORA DA CONSTRUTORA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O excesso de chuvas e a falta de mão de obra, além de não estarem comprovados suficientemente, não são escusas legítimas para justificar o inadimplemento contratual da construtora, sobretudo porque são inerentes à atividade desempenhada e, como tal, devem ser considerados na estipulação do prazo de entrega da obra, que é obrigação das mais relevantes nesta modalidade contratual. 2. Não tendo a construtora concluído as obras no prazo estabelecido, e tratando-se de obrigação com termo certo, resta caracterizada a sua mora, conforme preconiza o art. 397, caput, da Lei Civil, sendo de todo razoável que suporte as consequências do inadimplemento contratual a que deu causa. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.064889-6, de Criciúma, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, j. 30-04-2015).

Ademais, na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las (art. 323 do NCPC).

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** (art. 487, I, NCPC) o pedido formulado nesta ação n. **0306139-25.2015.8.24.0033**, ajuizada por **Leandro Bela Cruz e outro** contra **Empex Empreendimentos Ltda.**, para **CONDENAR** o demandado a pagar R\$ 2.500,00 (vinte mil reais) ao demandante, a título de aluguel mensal, contada, quantos aos vencidos, correção monetária desde o dia 10 de cada mês referente à prestação impaga, a começar de 10-2-2015 (cláusula 4 de p. 7) pelo índice do INPC, mais multa de 10% por cada aluguel não pago e juros de mora desde a citação de 1% a.m., inclusive os vencidos até a efetiva entrega da obra.

CONDENO o demandado a pagar ao demandante as



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Itajaí
1ª Vara Cível

despesas que antecipou (art. 82, §2º, do NCPC). CONDENO ainda o demandado a pagar as custas finais deste processo e os honorários advocatícios (art. 85 do NCPC) em favor do advogado do vencedor, estes fixados – atendidos o grau de zelo do profissional o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço – em 15% sobre o valor da condenação (art. 85, §2º, do NCPC).

Sentença publicada e registrada eletronicamente. INTIMEM-SE.

Se houver embargos de declaração tempestivos (art. 1.022 do NCPC), serão recebidos sem efeito suspensivo; o prazo recursal será interrompido (art. 1.026 do NCPC); e o cartório, mediante ATO ORDINATÓRIO, deverá intimar o embargado para, querendo, manifestar-se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis (art. 1.023, § 2º, do NCPC).

Se houver apelação, considerando que no regime do NCPC não há exame de admissibilidade de recurso pelo Juízo de Primeiro Grau, caberá ao cartório, mediante ATO ORDINATÓRIO, abrir vista à parte contrária para contrarrazões, no prazo de quinze dias úteis. E, após, encaminhar os autos ao egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina (art. 1.013 do NCPC).

Senão, passado em julgado sem execução, ARQUIVEM-SE.

Itajaí, 20 de julho de 2016.

Mauro Ferrandin - Juiz de Direito
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Lei n. 11.419/2006, art. 1º, § 2º, III