

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO – ATRASO NA ENTREGA

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0002119-82.2012.8.19.0203](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JACQUELINE MONTENEGRO - Julgamento: 13/08/2013 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÕES. CONTRATO IMOBILIÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL. OBRA CONCLUÍDA NO PRAZO CONVENCIONADO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANOS MATERIAL E MORAL. 1. As partes litigantes firmaram uma promessa de compra e venda pela qual a Construtora ré/2ª apelante prometeu concluir o edifício multifamiliar até agosto de 2011, mês limite do prazo de tolerância de 180 dias, previsto no contrato. O prédio, com o "Habite-se", foi entregue com dois meses de antecedência, isto é, em junho de 2011. Todavia, a promitente-compradora (autora/1ª apelante) só pode imitir-se na posse da unidade habitacional no dia 03 de novembro do mesmo ano, data em que a ré lhe entregou as chaves, sobrevivendo daí várias consequências, a saber: 1.1. A promitente-compradora só é responsável pelo pagamento das cotas condominiais a partir de sua imissão na posse do imóvel, em novembro de 2011, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça; 1.2. A Construtora deve ressarcir a adquirente pelos aluguéis que esta teve de desembolsar antes de mudar-se para o novo apartamento; 1.3. A Construtora deve ressarcir a adquirente pelas despesas que teve com o depósito dos móveis comprados para mobiliar o novo apartamento. 1.4. Se a Construtora ré não justificou o porquê desse atraso nem na contestação nem nas contrarrazões, apenas disse que o imóvel foi entregue no prazo, forçoso reconhecer que se a Cláusula Quatorze da Promessa prevê "multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida vencida" para o caso de impontualidade da promitente-compradora, também se impõe aplicá-la, a contrario sensu, por equidade, quando a promitente-vendedora incorrer em mora, sobretudo pela natureza de cláusula penal moratória da multa convencional. 1.5. A Construtora fica obrigada a compensar a autora pelo dano moral sofrido, que decorreu dos vários aborrecimentos porque passou ao longo da conclusão do negócio jurídico, transbordando do mero descumprimento contratual, cujo montante arbitrado na sentença (R\$ 5.000,00) atendeu às circunstâncias do caso e aos princípios que norteiam a matéria. 2. Não colhe a alegação da autora de que a empresa ré teria aplicado juros ao saldo devedor antes da entrega das chaves, quando, segundo seu entendimento, o certo era a incidência de correção monetária pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC. Seja como for, saber se houve incidência de juros, como alega autora, ou do IGP-M, como afirma a Construtora, é questão que deveria ter sido resolvida por perícia, prova que não foi produzida nos autos e que não mais poderá sê-lo, pois nem na petição inicial, nem quando a demandante foi ordenada a emendá-la para que observasse o rito sumário, a requereu, conforme exige o art. 276 do CPC. Neste aspecto, o pedido subjacente de repetição em dobro da quantia que afirmou ter pago a maior, queda-se prejudicado.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/08/2013 (*)

=====

[0014351-45.2011.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 13/08/2013 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CIVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO LOGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CONDIÇÕES CLIMÁTICAS ADVERSAS. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS EMERGENTES. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR EM FAVOR DO FORNECEDOR MOROSO. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DO EXCESSO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRIVAÇÃO DA POSSE E DA LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL CORRETAMENTE ARBITRADO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. Interpretação lógico-sistemática do pedido que não se confunde com ofensa ao princípio da congruência. Eventuais condições climáticas adversas não justificam o retardo do cronograma em período superior a dois anos, porquanto tal fator é risco inerente ao ramo da construção civil. Incontroverso o inadimplemento contratual, compete à parte desidiosa indenizar o contratante vulnerável pelos lucros cessantes decorrentes da privação da posse direta e da livre disposição do bem quando já constituído em mora o promissário vendedor. O termo final do pagamento dos aluguéis é a data da efetiva entrega do imóvel, ao passo que os juros moratórios defluem da data do respectivo vencimento sem a devida contraprestação ao consumidor. Demonstrado que a tardia integralização do preço foi fruto exclusivo da inércia da construtora, o saldo devedor não pode ser corrigido durante o período em que o aderente aguardava, após o término do prazo de tolerância, a conclusão da obra para imitir-se na posse do imóvel. Desarrazoado atraso na finalização do empreendimento que não pode servir de ganho à parte que deu causa ao inadimplemento do contrato. Satisfeito o saldo devedor no curso da lide e constatado o excesso na cobrança, inegável o direito e o interesse dos adquirentes de serem ressarcidos pelo valor pago a maior, evitando-se o enriquecimento sem causa do oblato. Aborrecimentos e preocupações que suplantam as chateações do cotidiano e devem traduzir efetiva compensação pelos danos morais iniquamente impingidos aos adquirentes da unidade imobiliária. Tratando-se de obrigação ilíquida, o termo inicial para a fluência dos juros é a citação, momento em que o devedor é constituído em mora (CPC, 219 e Súmula nº 163 do STF). Conhecimento e desprovimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/08/2013 (*)

=====

[0042737-62.2013.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

DES. RENATA COTTA - Julgamento: 13/08/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR DO ART. 924 DO CPC. CABIMENTO. AÇÃO DE FORÇA NOVA. ALEGAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. EXISTÊNCIA DE COMODATO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INVERSÃO DO CARÁTER DA POSSE. DEFERIMENTO DA LIMINAR MANTIDO. A pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa. A lei confere ao possuidor o direito à proteção liminar de sua posse, mas o faz subordinando-o a fatos precisos, como a existência da posse, a moléstia sofrida na

posse e a data em que tal tenha ocorrido. Logo, reunidos os pressupostos da medida, não fica ao alvedrio do juiz deferi-la ou não, o mesmo ocorrendo quando não haja a necessária comprovação. No caso em tela, primeiramente, deve ser reconhecida a ação de reintegração de posse como sendo de força nova. Apesar de o contrato de comodato (fls. 116/118), assinado em 1993, prever o prazo de 01 ano, findo o prazo o proprietário, e possuidor indireto, do imóvel não requereu sua entrega e tolerou a continuação de seu uso pelos comodatários, havendo, portanto, uma prorrogação tácita. Isso porque, no comodato com prazo, o não exercício do direito de retomada do bem após o transcurso do prazo contratual enseja a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Pelas mesmas razões, o instrumento impropriamente chamado de "Distrato de Comodato" não se presta a caracterizar a inversão do caráter da posse exercida pelo agravante, uma vez que apenas previa que, a partir daquela data (01 de junho de 2007), o comodante poderia solicitar a devolução do imóvel a qualquer momento. Como não houve o exercício de tal direito até o envio da notificação extrajudicial em 27/08/2012, o comodatário sequer teve oportunidade de se recusar a devolver o imóvel antes disso, não se tornando injusta sua posse antes de 27/09/2012, quando findou o prazo de desocupação conferido pelo proprietário na referida notificação. Assim, por ter sido ajuizada a ação possessória dentro do prazo de ano e dia, cabível o pedido de liminar nos termos do art. 924, do CPC. Em relação ao argumento de que a via eleita é inadequada já que a relação jurídica existente as partes era na realidade de locação, melhor sorte não assiste ao agravante. Conforme muito bem destacado pelo juízo a quo, o material probatório trazido pela parte autora comprova de forma veemente que as partes celebraram contrato de comodato. Vale relembrar que o contrato de fls. 1116/118 é claro no sentido de que houve um empréstimo gratuito do bem imóvel pertencente à parte autora e, como exposto, findo o prazo do contrato, houve sua prorrogação tácita em razão do não exercício do direito de retomada do bem. Portanto, para descaracterizar a existência de um comodato, à parte ré, caberia trazer provas de que, na realidade, havia um contrato de locação, sendo certo que, aberta a oportunidade para levar aos autos do processo documentos comprobatórios de tal fato, não foi juntado qualquer documento apto a sequer indiciar a relação locatícia. Destaque-se, por oportuno, que a parte ré não conseguiu, durante toda a marcha processual, sequer consignar qual seria o valor pago a título de contraprestação pelo aluguel do imóvel. Os cheques que supostamente comprovariam o pagamento dos alugueres não foram emitidos em favor da parte autora, mas de alguns de seus sócios, que, diga-se de passagem, possuem participação acionária praticamente irrelevante. Ademais, tais cheques possuem valores completamente díspares, a diferença entre seus valores é gritante e não há qualquer periodicidade nas datas de sua emissão, não se prestando, pois, a se caracterizar como pagamento de aluguel. Igualmente, a petição de fls. 533/535, atravessada nos autos do inventário de Maurice Valansi, não demonstra a existência de contrato de locação, uma vez que, segundo a própria narrativa do peticionante, fica claro que a suposta existência de contrato de locação sobre o imóvel foi noticiada pelos sócios da parte ré. Diante de tais argumentos, impossível o reconhecimento da existência de contrato de locação. Dessa forma, caracterizado o comodato, a parte autora cumpriu seu dever de notificação extrajudicial do comodatário com solicitação da devolução do imóvel (fls. 69/70), conferindo prazo razoável para a desocupação do imóvel (30 dias). Considerando que a notificação ocorreu em 27/08/2012, a partir de 27/09/2012, caracterizou-se a recusa em devolver o imóvel, havendo assim a inversão do caráter da posse exercida pela parte ré para posse injusta. Assim, o ajuizamento da ação de reintegração de posse ocorreu dentro do prazo estabelecido pelo art. 924, do CPC, fazendo jus a parte autora a concessão da liminar de reintegração de posse. Em que pese ser desnecessária a presença de periculum in mora para o deferimento da liminar com base no art. 924, do CPC, importante registrar que há verdadeiro perigo na demora, porquanto a autora firmou contrato de locação atípico para a instalação de empreendimento hoteleiro de acordo com o Pacote Olímpico. Nesse sentido, o

atraso na entrega do imóvel para o início da construção do empreendimento impõe à autora pesada multas contratuais, bem como a possibilidade rescisão contratual, tornando urgente sua reintegração na posse do imóvel. Recurso a que se nega seguimento.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 13/08/2013 (*)

=====

[0035454-29.2011.8.19.0203](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 08/08/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Ação de Cobrança de Cotas Condominiais. O réu contesta sustentando que se absteve de efetuar o pagamento das cotas condominiais porque a empresa incorporadora e construtora atrasara a entrega do empreendimento, tendo por isso ajuizado ação contra ela, para discutir cobranças de parcelas indevidas referentes a juros, cotas condominiais antes do recebimento das chaves, além de danos decorrentes do atraso na entrega da construção, daí não ter ainda recebido as chaves da unidade que adquiriu. Sentença de improcedência do pedido, por entender não ter a parte autora comprovado a entrega das chaves à empresa adquirente, ora ré. APELAÇÃO da autora. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. Posição consolidada no âmbito do STJ, no sentido de que a efetiva entrega das chaves é o momento que surge para a obrigação condominial. Autora que não comprovou se achar o imóvel registrado em nome da empresa ré, muito menos de que as chaves da unidade construída lhe tenham sido entregues. Empresa ré que, por sua vez, comprovou ter, na qualidade de promitente-compradora, ajuizado anterior ação contra a incorporadora responsável pela construção do prédio onde veio a ser instalado o condomínio autor/apelado, ali discutindo cobranças indevidas de débitos referentes à obra e combatendo a ilegalidade da cobrança de cotas condominiais por não ter ainda recebido as chaves do imóvel. Recurso a que se nega seguimento, com base no caput do artigo 557, do CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 08/08/2013 (*)

=====

[0181011-37.2012.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. NORMA SUELY - Julgamento: 06/08/2013 - OITAVA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO EM APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL, MORAL E LUCROS CESSANTES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO QUANTO À ENTREGA DA OBRA E VÍCIOS NÃO SANADOS NA REFERIDA UNIDADE. DESISTÊNCIA DO AUTOR QUANTO AO PEDIDO DE ENTREGA DO IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DO AUTOR AO QUAL FOI DADO PARCIAL PROVIMENTO. AUTOR QUE NÃO LOGROU ÊXITO EM COMPROVAR OS SUPOSTOS DEFEITOS DO IMÓVEL, ÔNUS SEU, NA FORMA DO ART. 333, I, DO C.P.C. APESAR DE ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA, TAL FATO NÃO GEROU DANO AO AUTOR, PORQUANTO O MESMO RESTAVA INADIMPLENTE EM RELAÇÃO A TRÊS PARCELAS DA TAXA DE DECORAÇÃO, TENDO A APELADA, ASSIM, APENAS EXERCÍDO SEU DIREITO DE RETENÇÃO. QUANTO AO PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL, PROCEDE A ALEGAÇÃO DO APELANTE, PORQUANTO, NÃO TENDO SIDO O MESMO IMITIDO NA POSSE DO IMÓVEL, NÃO PODE SER OBRIGADO AO SEU PAGAMENTO, SENDO A CLÁUSULA QUE IMPÕE TAL PAGAMENTO ABUSIVA, DEVENDO A APELADA RESSARCIR O MESMO QUANTO AOS VALORES DESPENDIDOS A TAL TÍTULO. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/08/2013 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 31/01/2013 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0314081-24.2010.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 06/08/2013 - NONA CAMARA CIVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. LUCROS CESSANTES. VERBA NÃO PLEITEADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. FORTUITO INTERNO. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. MORA DA CONSTRUTORA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS. CABIMENTO. DESPESAS SUFICIENTEMENTE COMPROVADAS. Tendo em vista que os consumidores não postularam o pagamento de lucros cessantes decorrentes da privação da posse do imóvel durante o período pelo qual perdurou a mora da construtora, tem razão o fornecedor de serviços ao alegar que a condenação não pode contemplar tal rubrica. Os transtornos causados por suposta escassez de mão de obra não justificam o retardo do cronograma em período superior a um ano, porquanto tal fator é risco inerente ao ramo da construção civil. Incontroverso o inadimplemento contratual, compete à parte desidiosa indenizar o contratante vulnerável pelos danos emergentes decorrentes do atraso da obra, sendo possível a cumulação com a cláusula penal em virtude da natureza distinta dos institutos. A mora do construtor não cessou com a mera expedição do habite-se em novembro de 2011, mas com a efetiva entrega do imóvel, ultimada somente em março de 2012, por ser este o momento em que o promitente comprador pôde efetivamente desfrutar o bem adquirido. Conhecimento e parcial provimento dos embargos.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 06/08/2013 (*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 11/06/2013 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0044446-76.2011.8.19.0203](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCO AURELIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 02/08/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM SEM PREVISÃO CONTRATUAL. PRETENSÃO RESSARCITÓRIA DA ALUDIDA COMISSÃO E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS AUTORES. PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE SE REVELA PRESCRITA, NA FORMA DO ART. 206, §3º, IV, DO CC/02, O QUE SE RECONHECE DE OFÍCIO, JULGANDO-SE IMPROCEDENTE TAL PEDIDO, NA FORMA DO ART. 269, IV, DO CPC. QUANTO AOS DEMAIS PEDIDOS, ESTES SE REVESTEM DE CARÁTER INDENIZATÓRIO EM RAZÃO DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, CUJA PRESCRIÇÃO É QUINQUENAL, NA FORMA DO ART. 27, DO CDC. ASSIM, É DE SE RECONHECER QUE, EM SE TRATANDO DE RELAÇÃO DE CONSUMO, A RESPONSABILIDADE DO RÉU É OBJETIVA, NA FORMA DO ART. 14, CDC, DEVENDO, PARA ROMPER O NEXO DE

CAUSALIDADE, COMPROVAR A INEXISTÊNCIA DO EFETIVO DEFEITO NA PRESTAÇÃO OU A CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIRO, O QUE NÃO FEZ, VINDO INCLUSIVE A ADMITIR A DEMORA NA ENTREGA DA CONSTRUÇÃO. DEVER DE INDENIZAR ASSIM CONFIGURADO. QUANTO AOS DANOS MATERIAIS, MISTER SE FAZ RECONHECER QUE, EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA SIMETRIA, DA EQUIDADE, DA BOA-FÉ OBJETIVA E, VISANDO EVITAR A DESVANTAGEM EXCESSIVA DO CONSUMIDOR NA RELAÇÃO CONTRATUAL, HÁ DE SE PERMITIR A INVERSÃO DE CLÁUSULA QUE IMPUTAVA AO CONSUMIDOR CLÁUSULA PENAL POR ATRASO EM QUALQUER DE SUAS OBRIGAÇÕES ENQUANTO DEIXAVA DE ESTABELECEER QUALQUER PENALIDADE AO FORNECEDOR EM RAZÃO DE MORA. ASSIM, DEVERÁ O RÉU INDENIZAR O AUTOR O REFERENTE A 1% (UM POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL, PELO PERÍODO DE 6 (MESES), CORRESPONDENTE AO EFETIVO ATRASO, ENTRE JULHO/10 E DEZEMBRO/10, CONSIDERADO ESTE O LAPSO ENTRE PERÍODO APÓS A DILAÇÃO CONTRATUAL DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS E A CONCESSÃO DO HABITE-SE, NA INTELIGÊNCIA DAS CLÁUSULAS 5.1, 5.2 E 7.2 DO CONTRATO VIGENTE. DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS. FIXAÇÃO PELO JUÍZO A QUO QUE SE REVELA MÓDICA, DEVENDO SER MAJORADA PARA O QUANTUM DE R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS), APTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO, A PERMITIR A COMPENSAÇÃO PELO EVENTO DANOSO SEM GERAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, ASSIM COMO O CUMPRIMENTO DO PAPEL EDUCATIVO DO INSTITUTO, SEM CONTUDO CAUSAR ONEROSIDADE EXCESSIVA PARA O RÉU. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE DEVE SER REVISTA, ANTE A REFORMA DA SENTENÇA, COM PROCEDÊNCIA EM MAIOR PARTE DO PEDIDO, DEVENDO O RÉU ARCAR COM 2/3 DAS CUSTAS E PAGAR AO AUTOR HONORÁRIOS FIXADOS EM 6% (SEIS) POR CENTO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 20, §3º, E 21, DO CPC. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE. RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO INTERPOSTO PELO RÉU A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 02/08/2013 (*)

=====

0007864-08.2010.8.19.0205 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 31/07/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Relação de consumo. Contrato. Promessa de compra e venda. Imóvel residencial em construção. Atraso na entrega do imóvel. Fortuito interno que se insere no risco do empreendimento. Nexo causal entre a má prestação do serviço e o prejuízo. Excludente de responsabilidade. Inocorrência. Multa contratual. Dano moral. Cumulatividade. Ação de rito ordinário proposta pelo promitente adquirente em razão do atraso na entrega do bem imóvel. Pedidos julgados procedentes para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, assim como ao pagamento da multa contratual de 2% acrescida do valor proporcional a quatorze dias, corrigida monetariamente desde outubro de 2009 e acrescida de juros de mora a contar da citação. Apelo das rés no sentido de que teria havido inobservância de prazo de tolerância de 120 dias úteis para a efetivação da entrega, de que a multa contratual arbitrada, de 2%, seria superior à prevista e inclusive da que pedida pelo autor, isso implicando em sentença ultra petita, e ainda de inocorrência de dano moral e a impossibilidade de sua cumulação com a referida multa contratual. A questão do atraso restou incontroversa, tendo as rés, inclusive, atribuído dito atraso, e sem qualquer prova, à instituição financeira, que não teria liberado de pronto o valor financiado. Fatores interligados à atividade lucrativa desempenhada pelas rés, configurando o fortuito interno, incapaz de romper o nexo de causalidade. Multa moratória contratual que

não guarda identidade com a indenização de dano moral. Cláusula penal moratória não possui o caráter substitutivo contido na compensatória, quando se prefixa as perdas e danos eventualmente devidas, não havendo, assim, o alegado bis in idem. Afinal, nessa modalidade, a multa prevista visa apenas punir o retardo no cumprimento da obrigação principal. Conquanto a cumulação fique vedada na hipótese de cláusula penal compensatória, o mesmo não ocorre para a cláusula penal moratória, que não interfere na responsabilidade civil do devedor pelo seu atraso. As decisões prolatadas pelo magistrado estão submetidas aos limites definidos na ação proposta. A hipótese de que ora se cuida, não abriga a busca pelo reequilíbrio da relação contratual por meio da aplicação da teoria da base objetiva do negócio, tal como prevista no art. 6º, inciso V, do CDC, porque no caso a fixação dessa multa se deu em percentual além do pedido autoral, este que, por sua vez, se amparou em cláusula a que ele legitimamente aderiu (fl. 26). Quanto ao dano moral, tem-se que o descumprimento contratual extrapolou o mero aborrecimento gerando aflição, angústia e frustração no autor em sua expectativa de realizar o sonho de adquirir a casa própria, isso atentando contra a sua dignidade humana. Quantum indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que guarda perfeita harmonia com as peculiaridades do caso em tela e com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade, por isso devendo ser mantido. Sentença reformada em parte apenas para reduzir a multa, de 2% (dois por cento) para 1% (um por cento). Recurso a que se dá provimento parcial.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 31/07/2013 (*)

=====

[0007404-09.2011.8.19.0036](#) - APELACAO - **2ª Ementa**

DES. CARLOS EDUARDO PASSOS - Julgamento: 30/07/2013 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO. COMPRA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Atraso na entrega das chaves. Fato de terceiro consistente na demora na expedição do habite-se. Fortuito interno. Verbete nº 94, da Súmula deste Tribunal. Inadimplemento da promitente vendedora. Dano emergente configurado, em virtude do pagamento de aluguéis pelo promitente comprador. Correção do seu termo inicial. Dano moral. Situação transcendente ao do mero aborrecimento. Casamento do promitente comprador. Frustração da legítima expectativa de instalação do lar conjugal em imóvel novo, após o matrimônio. Verba compensatória arbitrada de forma escorreita. Aplicação do enunciado nº 116, do Aviso TJRJ nº 55/12. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/07/2013 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 07/06/2013 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0288840-48.2010.8.19.0001](#) - APELACAO - **1ª Ementa**

DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 22/07/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Direito do consumidor. Atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta. Previsão de entrega no mês de abril de 2009 que só veio se concretizar em março de 2011. Alegação de caso fortuito decorrente de falta de mão de obra e entraves burocráticos. Fortuito interno que não afasta o dever de

indenizar pelos danos causados aos adquirentes prejudicados. Ressarcimento de despesas com locação de imóvel de terceiro. Indenização por danos morais. 1) O atraso na entrega de imóvel adquirido na planta é causa de reconhecimento de danos de ordem moral, sendo razoável o valor de R\$20.000,00 arbitrado em sentença. 2) É devido ao adquirente o ressarcimento dos alugueis por ele pagos para residir em imóvel de terceiro entre a data em que a unidade adquirida deveria ter lhe sido disponibilizada e a data em que esta efetivamente o foi. 3) O pedido de ressarcimento de aluguel não é cumulável com pedido de indenização por lucros cessantes em relação ao mesmo negócio imobiliário. 4) É devido o ressarcimento do seguro-fiança eventualmente contratado para viabilizar a locação. 5) A sentença declarou devido ao adquirente o ressarcimento da taxa condominial do imóvel adquirido e não do imóvel locado. Como o pedido é de ressarcimento do condomínio pago pelo imóvel locado, deve a condenação ser excluída, pois extra petita. 6) Os juros de mora não incidem sobre as parcelas vencidas durante a construção, mas é lícito que incidam sobre elas correção monetária. 7) Recurso parcialmente provido, na forma do artigo 557, §1º-A, do CPC.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 22/07/2013 (*)

=====

0013755-27.2012.8.19.0209 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 22/07/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

SUMÁRIO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ENTREGA DO BEM EFETIVADA QUINZE MESES APÓS A DATA APRAZADA, ALÉM DO LAPSO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO NO CONTRATO. SENTENÇA QUE CONDENOU A RÉ NO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL. APELAÇÕES. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE ADESÃO, VEDAÇÃO NO ART. 53, I, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA ADOÇÃO PRÉVIA E COMPULSÓRIA DE ARBITRAGEM, NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE HAVER EXISTIDO O CONHECIMENTO E O CONSENTIMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR, CONSUMIDOR, DESDE O INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES, DE QUE O VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ESTARIA EMBUTIDO NO PREÇO DO IMÓVEL, SENDO SUA COBRANÇA VEDADA PELO PRINCÍPIO QUE ASSEGURA O DEVER DE INFORMAÇÃO, ALÉM DE FALTAR PREVISÃO CONTRATUAL (PACTA SUNT SERVANDA), CONSTITUINDO-SE EM CONDUTA ABUSIVA DAS RÉS. HAVENDO SE DADO A ENTREGA DAS CHAVES, AINDA QUE NO CURSO DA LIDE, TEM-SE COMO INOCORRENTE A MORA DO CONSUMIDOR, E, CONSEQUENTEMENTE, INAPLICÁVEL, NO PROCESSO, A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO NÃO DEMONSTRADA E, AINDA QUE ASSIM FOSSE, ENSEJARIA APENAS O DIREITO DE REGRESSO EM FACE DE SEU CAUSADOR. PREVISÃO DE EVENTUAIS CONTEXTOS INESPERADOS, PELA CONSTRUTORA, QUANTO A INÍCIO, EXECUÇÃO E CONCLUSÃO, COM A ENTREGA DA OBRA, QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA A ESTIPULAÇÃO DOS PRAZOS RESPECTIVOS. MORA DA CONSTRUTORA VERIFICADA. DANO MORAL RECONHECIDO. VALOR FIXADO CONSOANTE OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO MONTANTE QUE DEIXOU O CONSUMIDOR DE AUFERIR, EM CONSEQUÊNCIA DO ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. NO QUE CONCERNE AO SALDO DEVEDOR EXIGIDO DO PROMITENTE COMPRADOR, INCIDE CORREÇÃO MONETÁRIA, EIS QUE, APENAS RESGUARDA O PODER DE COMPRA DA MOEDA, NÃO HAVENDO FINANCIAMENTO PARA A QUITAÇÃO DAS PARCELAS, E, CONSEQUENTEMENTE, OS JUROS. DIANTE DA PROCEDÊNCIA PARCIAL, CORRETA A SOLUÇÃO, EM RELAÇÃO ÀS DESPESAS E OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS,

FIXADOS EM CONSONÂNCIA COM O DO ART. 21, CPC. RECURSOS CONHECIDOS, DANDO-SE PARCIAL PROVIMENTO AO DA AUTORA, NOS TERMOS DO ART. 557, § 1º-A, DO CPC, NEGANDO-SE AO DAS RÉS, CONSOANTE O ART. 557, CAPUT, DO CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 22/07/2013 (*)

=====

[0036841-73.2011.8.19.0205](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CLAUDIA PIRES - Julgamento: 17/07/2013 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RITO ORDINÁRIO RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. ENTREGA PREVISTA PARA ABRIL DE 2010. ESGOTAMENTO DO PRAZO MÁXIMO DE ATRASO DE 180 DIAS. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR. CHUVAS E ENTRAVES NOS ÓRGÃOS PÚBLICOS. EVIDENTE DESCUMPRIMENTO CONTRA-TUAL. RÉU QUE NÃO COMPROVOU AS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE, NOS MOLDES DO ART. 14, DO CDC ENTREGA DAS CHAVES, OCORRIDA QUANDO ULTRAPASSADOS DOIS ANOS E TRÊS MESES DA DATA DA PREVISÃO CONTRATUAL E, QUASE DOIS ANOS DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. A RÉ, AO PLANEJAR SEUS EMPREENDIMENTOS, TEM O DEVER DE MENSURAR E CUMPRIR TODOS OS PRAZOS, NECESSÁRIOS PARA CONCLUIR SEUS PROJETOS. O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ENSEJA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, UMA VEZ QUE, NA HIPÓTESE, A QUEBRA CONTRATUAL ULTRAPASSOU A ÓRBITA DO MERO ABORRECIMENTO E DO SIMPLES DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO, CONFIGURANDO VERDADEIRA LESÃO A DIREITOS PERSONALÍSSIMOS, A DIGNIDADE HUMANA E AO DIREITO DE MORADIA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

=====

[0019790-92.2010.8.19.0202](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 16/07/2013 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. PREVISÃO DE ENTREGA DAS CHAVES PARA FEVEREIRO DE 2009. PRAZO CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS FINDO EM AGOSTO DE 2009. NÃO CONVENCIONADO O DIA EXATO PARA ENTREGA DAS CHAVES, MAS TÃO SOMENTE O MÊS (AGOSTO DE 2009), PELO QUE DEVE SER ENTENDIDO QUE O COMPROMISSO DATA DO PRIMEIRO DIA DO MÊS DE AGOSTO, VISTO QUE AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS DEVEM SER INTERPRETADAS EM FAVOR DO CONSUMIDOR, PARTE HIPOSSUFICIENTE NA RELAÇÃO DE CONSUMO, NOS TERMOS DO ARTIGO 47 DA LEI Nº 8.078/90. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SOMENTE EM ABRIL DE 2011, NO CURSO DA PRESENTE DEMANDA. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR DESCABIDA. FORTUITO INTERNO. INOCORRÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. DEVER DE INDENIZAR. LUCROS CESSANTES COMPROVADOS. IMÓVEL DESTINADO À LOCAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR NÃO CONSISTE EM ACRÉSCIMO, MAS TÃO SOMENTE PRESERVAÇÃO DA MOEDA DIANTE DO TRANSCURSO DO TEMPO. ATRASO INJUSTIFICADO E POR PERÍODO CONSIDERÁVEL EXTRAPOLA O MERO ABORRECIMENTO POR DESCUMPRIMENTO DE DEVER CONTRATUAL. DANO MORAL CONFIGURADO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELOS PROMITENTES COMPRADORES DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE ABUSO OU

ILEGALIDADE. INEQUÍVOCA CIÊNCIA PELOS PROMITENTES COMPRADORES E ABATIMENTO NO PREÇO REAL DO IMÓVEL. PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA DA VONTADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. NEGA-SE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/07/2013 (*)

=====

[0017438-72.2012.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. HELENO RIBEIRO P NUNES - Julgamento: 16/07/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRESCRIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL E MATERIAL. 1) A pretensão de restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem prescreve em 3 (três) anos, com fundamento no artigo 206, §3º, inciso IV, do CC, que abrange a hipótese de restituição de pagamento indevido. 2) Ademais, a prova dos autos demonstra que os promitentes compradores tinham ciência da existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento. 3) Devolução aos promitentes compradores do valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se, considerado esse janeiro de 2011. 4) Não se deve conceder lucros cessantes aos promitentes compradores pelo atraso na entrega do imóvel se não há nos autos indício de que este se destinava à locação. 5) Atraso na entrega da obra por aproximadamente 10 (dez) meses, que dá ensejo ao pagamento de indenização por dano moral. 6) Valor fixado para cada um dos promissários compradores R\$ 6.000,00 - que se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada. 7) Primeiro e segundo recursos aos quais se dá parcial provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/07/2013 (*)

=====

[0017438-72.2012.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. HELENO RIBEIRO P NUNES - Julgamento: 16/07/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRESCRIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL E MATERIAL. 1) A pretensão de restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem prescreve em 3 (três) anos, com fundamento no artigo 206, §3º, inciso IV, do CC, que abrange a hipótese de restituição de pagamento indevido. 2) Ademais, a prova dos autos demonstra que os promitentes compradores tinham ciência da existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento. 3) Devolução aos promitentes compradores do valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se, considerado esse janeiro de 2011. 4) Não se deve conceder lucros cessantes aos promitentes compradores pelo atraso na entrega do imóvel se não há nos autos indício de que este se destinava à locação. 5) Atraso na entrega da obra por aproximadamente 10 (dez) meses, que dá ensejo ao pagamento de indenização por dano moral. 6) Valor fixado para cada um dos promissários compradores R\$

6.000,00 - que se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada. 7) Primeiro e segundo recursos aos quais se dá parcial provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/07/2013 (*)

=====

[0038228-66.2010.8.19.0203](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE - Julgamento: 16/07/2013 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA FASE DE CONSTRUÇÃO. SENTENÇA EXTRA PETITA. A MULTA MENSAL DE 1% POR ATRASO DA OBRA CONCEDIDA NA SENTENÇA REVELOU-SE EXTRA PETITA, EIS QUE NÃO FOI OBJETO DO PEDIDO CONDENATÓRIO. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU DA CORRELAÇÃO ARTS. 128 E 460 DO CPC. ARGUMENTOS DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO SUSTENTADOS PELA RÉ QUE, QUANDO MUITO, AINDA QUE COMPROVADOS NOS AUTOS, SE TRATARIAM DE FORTUITO INTERNO, QUE NÃO EXCLUIRIAM A SUA RESPONSABILIDADE PERANTE O AUTOR. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ENUNCIADO Nº 116 CONSTANTE DO AVISO Nº 52/2011. PRECEDENTES DO TJRJ. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO NA FORMA DO ART. 557, §1º-A, DO CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 16/07/2013 (*)

=====

[0016819-56.2013.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 2ª Ementa

DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 16/07/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Agravo de instrumento. Decisão que, em ação de obrigação de dar coisa certa c/c declaratória de inexistência de débito e indenizatória, deferiu a antecipação de tutela e determinou que o réu faça a entrega das chaves do imóvel no prazo de 30 dias a contar da intimação da decisão, sob pena de multa diária de R\$ 100,00. É entendimento pacífico que o exame do pedido de antecipação de tutela está adstrito ao poder discricionário conferido ao Juiz da causa pela ordem jurídica. No entanto, a decisão agravada prolatada divergiu do expressamente requerido pelos agravados, não obstante também se pretenda na ação a entrega das chaves do imóvel pelo inadimplemento contratual da agravante pelo atraso nas obras. Parte agravante que sustenta que em razão de caso fortuito, mesmo com a dilação de prazo previsto, o empreendimento não pôde ser entregue, além de que, como não foi concluído, resta inviável o cumprimento da obrigação imposta. Ressalta, mais, que para que ocorra a imissão da posse na unidade imobiliária é necessário que a agravada providencie a quitação do saldo devedor. Pelo presente agravo de instrumento e peças acostadas, verifica-se que a parte agravante não comprovou suficientemente que o atraso na entrega do imóvel tenha se operado pelos motivos elencados no item 18 do contrato firmado entre as partes, nem mesmo que a obra não tenha sido entregue por falta de "habite-se". Por outro lado, igualmente, os agravados optaram por financiar o imóvel (valor total do financiamento de R\$ 100.324,00), inexistindo prova, no momento, de que tenham celebrado com a instituição financeira (CEF) o instrumento de compra e venda com alienação fiduciária. É certo que o descumprimento originário parece ter sido efetivado pela parte agravante pela não entrega do imóvel no prazo pactuado, ainda que com prorrogações contratuais legítimas. Porém, igualmente, havendo dúvidas quanto à construção efetiva do empreendimento com condições de habitabilidade e segurança em fase estrutural não se faz possível a determinação de entrega das

chaves, sendo certo que a antecipação foi deferida sem a oferta do contraditório. Portanto, reputa-se que não estão presentes os requisitos legais para o deferimento da antecipação da tutela para a entrega das chaves do imóvel. Matéria que necessita de maior dilação probatória principalmente quanto aos fatos alegados pela parte ré, ora agravante. Outrossim, o pedido de antecipação de tutela se referia a determinação de que a ré arcasse com os alugueis em moradia provisória, se existir motivo que inviabilize a entrega do imóvel (como, por exemplo, a falta de habite-se). Precedentes Jurisprudenciais. Possibilidade de fixação de alugueres provisórios. Pesquisa do valor de mercado de imóvel nas mesmas condições na área relativa ao bem adquirido pelos agravados. Parcial provimento do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada no sentido de indeferir a tutela quanto à entrega das chaves do imóvel no prazo de 30 dias, porém instituir que a agravante deve arcar com o pagamento de valor relativo a possível aluguel e encargos locatícios de imóvel, no valor de R\$ 600,00 com os reajustes futuros, desde que comprovados nos autos, até a efetiva entrega das chaves e imissão na posse do imóvel em questão.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/07/2013 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 03/04/2013

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0055302-51.2010.8.19.0004](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 10/07/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Agravo inominado na apelação. Ação de obrigação de fazer cumulada com danos morais. Promessa de contrato de compra e venda de imóvel. Atraso na construção. Rescisão contratual. Incidência da multa cominatória. Com relação a não incidência da multa cominatória prevista no parágrafo segundo da cláusula nº 09 (fls.65), ao apelante não lhe assiste razão, ante a inexistência de qualquer condição prevista para a sua incidência. Conforme se depreende da leitura da cláusula cominatória, o recebimento da multa não é condicionado à entrega do imóvel ao recorrido, mas sim, que o valor exigível é decorrente desde o primeiro dia de atraso até a data da entrega do apartamento. Dano moral in re ipsa. Inaplicabilidade da súmula nº 75 do TJ/RJ. Agravo inominado desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/07/2013 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 28/05/2013 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0004989-82.2012.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA - Julgamento: 09/07/2013 - NONA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Indenizatória. Sumário. Promessa de compra e venda de imóvel a construir. Atraso na entrega. Sentença com erro material e contraditória. Possibilidade de correção por este Tribunal, na forma do art. 515 § 3º do C.P.C., eis que a lide está em condições de julgamento. Julgamento extra petita não caracterizado. Pedido expresso de condenação em danos materiais decorrentes do pagamento de alugueis devidos em decorrência da mora injustificada na entrega do

imóvel. Comissão de corretagem. Verba paga em 11/03/07, tendo os autores ajuizado a demanda em 2012. Prescrição trienal consumada. Incidência do art. 206 § 3º inciso V do Código Civil. Precedentes deste Tribunal neste sentido. Ré, ora 2ª apelante, que vendeu imóvel a ser construído prometendo sua entrega para o final de outubro de 2009, já considerada a cláusula de tolerância de 180 dias. Obrigação cumprida em março de 2011, com mora de dezessete meses. Dificuldades na contratação de mão-de-obra qualificada em razão do aquecimento do setor de construção. Fato que não é escusável e capaz de justificar o atraso de mais de um ano e cinco meses. Escassez de mão-de-obra que não justifica o descumprimento contratual. Promitente vendedora inadimplente que deve arcar com o pagamento dos aluguéis em favor dos autores. Precedentes deste Tribunal e, inclusive, desta Nona Câmara Cível neste sentido. Indisponibilidade em razão do injusto atraso que impediu a fruição do bem, devendo a ré efetuar pagamento do valor correspondente a 1% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso. Danos morais caracterizados. Arbitramento no valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) que se mostra adequado à hipótese e conforme os critérios da razoabilidade/proporcionalidade e da satisfação/punição, que merece ser mantido. Promitente vendedora que desde o início da obra é compelida a antecipar valores, à remuneração deste capital que está sendo imobilizado. Precedentes do STJ neste sentido. Inexistência de dispositivo legal que impeça tal cobrança. Contrato livremente firmado entre as partes. Incidência do princípio pacta sunt servanda. Provimento parcial do primeiro recurso, para condenar a ré a pagar aluguel equivalente a 1% do valor atualizado do imóvel, no período de outubro de 2009 a fevereiro de 2011, devendo arcar também com a integralidade dos ônus sucumbenciais, restando prejudicado o segundo.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 09/07/2013 (*)

=====

1013421-49.2011.8.19.0002 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO - Julgamento: 08/07/2013 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

MARCIO DA COSTA DANTAS ajuizou ação indenizatória contra GAFISA S.A. Diz que celebrou com a ré compra e venda de imóvel em construção, prevista a entrega para maio de 2010, com tolerância de seis meses. Afirma que esgotado o prazo, a ré adiou a entrega das chaves para maio de 2012. Pedes: i) cumprimento do novo prazo estipulado, sob pena de multa diária; ii) apresentação do memorial de incorporação; iii) suspensão da exigibilidade da parcela final do contrato e da correção monetária sobre o saldo devedor; iv) reparação material; e v) reparação moral. Houve a antecipação dos efeitos da tutela para determinar: a) a entrega do imóvel até o mês de abril de 2012, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00; b) a apresentação do cronograma físico-financeiro da obra e comprovante do registro do memorial de incorporação, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 100,00; c) a suspensão da exigibilidade da parcela final do contrato e de incidência de correção monetária sobre o saldo devedor até o "habite-se", sob pena de multa mensal de R\$ 1.000,00 (fls. 110/11). Interposto agravo de instrumento contra a antecipação dos efeitos da tutela, manteve integralmente a decisão recorrida. A sentença julgou procedente os pedidos para i) tornar definitiva a decisão que concedeu a tutela; ii) condenar a ré ao pagamento de R\$ 20.000,00, por danos morais; e iii) condenar a ré ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes, correspondentes a um aluguel mensal desde novembro de 2010 até a data da efetiva entrega das chaves, que deverá ser apurado em liquidação de sentença (fls. 290/294). Apela a ré destacando que o imóvel, com o "habite-se", foi entregue em 21-09-2012. Salieta que o atraso na construção ocorreu por motivo de força maior, causa suficiente para afastar o dano moral. Argumenta que o

pedido de lucros cessantes diz respeito à reversão da cláusula penal contratual em favor do autor. Por isso, segundo alega, a condenação ao pagamento de alugueres violou o princípio da congruência. Insurge-se contra a multa diária fixada pela demora na conclusão da obra, que alcançou valor superior à R\$ 180.000,00. Subsidiariamente, postula redução desse montante (fls. 309/325). Contrarrazões em prestígio do julgado (fls. 408/425). É o relatório. De acordo com o contrato de compra e venda, a entrega do imóvel estava prevista para maio de 2010, prorrogável por mais cento e oitenta dias (fls. 37 e 43). Entretanto, o "habite-se" foi concedido somente em 21-09-2012, ou seja, dois anos depois (fls. 332/340). Os motivos de força maior invocados pela apelante (demora na expedição de licença, escassez de material e mão de obra, chuvas etc.), além de previsíveis, estão incluídos no risco do empreendimento e não eximem a construtora de executar tempestivamente o contrato, sobretudo porque já havia previsão de extenso prazo de tolerância. A demora acentuada no cumprimento da obrigação, sem dúvida, trouxe angústia, transtornos e contratemplos, máxime porque o autor tinha planos para que o imóvel servisse de morada ao filho (fl. 06). O valor da indenização, arbitrada em R\$ 20.000,00, está adequado à extensão do dano, principalmente se considerado o excessivo retardo para a entrega do apartamento. No que diz respeito ao dano material, constou da inicial o seguinte pedido: "indenizar os danos materiais suportados pelo Autor com a impossibilidade de fruição do bem na data prevista na avença, revertendo-se a cláusula penal em favor do consumidor. O quantum indenizatório deverá ser objeto de liquidação de sentença e deve se basear na contabilização mensal de 1% (hum por cento) sobre o valor do contrato(.)". Pode-se inferir, portanto, que a real pretensão do autor é de ser indenizado pelo período em que, injustificadamente, ficou impedido de usufruir o bem e colher os frutos decorrentes de eventual locação. Corrobora esse raciocínio a indicação de que os lucros cessantes se baseassem na contabilização mensal 1% sobre o valor contrato, pois esse percentual reflete, em média, o retorno financeiro obtido com aluguel do imóvel. Nessa ordem de ideias, não vislumbro incongruência entre o pedido e a sentença. Quanto às astreintes, assiste parcial razão ao apelante. Compelida a entregar o imóvel até 1º de maio de 2012, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, a construtora cumpriu a decisão somente em 08 de novembro de 2012, ou seja, 191 dias depois da ordem judicial (fl. 309). Alcançou-se, então, excessivo montante de R\$ 191.000,00, que equivale a mais da metade do valor do contrato, orçado em R\$ 377.296,92. Desse modo, nos termos do art. 461, §6º, do CPC, impõe-se a limitação da multa a R\$ 50.000,00, tanto para se atender ao princípio da proporcionalidade quanto para se evitar o enriquecimento ilícito. A jurisprudência desta Câmara também admite essa redução. Confira-se: "PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ASTREINTES. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO AO QUAL SE NEGOU SEGUIMENTO COM ESPEQUE NO ARTIGO 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. IMPROVIMENTO. I - Remansosa jurisprudência proclama a possibilidade de o magistrado reduzir o valor da multa diária quando esta se mostre extremamente excessiva, como é o caso dos autos; II - Improvimento ao agravo interno." (Agravo de Instrumento nº 0050430-34.2012.8.19.0000, Rel. Des. Ademir Pimentel) Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, monocraticamente, com aplicação do artigo 557, §1º-A, do CPC, para limitar a multa diária em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Mantida a sentença no mais. Anote-se onde couber os novos patronos do apelado.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 08/07/2013 (*)

=====

0214278-39.2008.8.19.0001 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. RICARDO RODRIGUES CARDOZO - Julgamento: 30/04/2013 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

**CONSORCIO PARA AQUISICAO DE IMOVEL
UNIDADE IMOBILIARIA
ATRASO NA ENTREGA DO BEM
DANO MORAL
DANO MATERIAL
INEXISTENCIA**

"INDENIZATÓRIA. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO. ENTREGA. ATRASO. DANO MORAL. Ação proposta pelo primeiro recorrido em face da administradora do plano de consórcio imobiliário e da construtora do empreendimento, colimando reparação e compensação pelo atraso na entrega da unidade residencial escolhida, além da invalidação das cláusulas contratuais abusivas. 1- A recorrente lançou um empreendimento para a construção de sete blocos de apartamentos sob o regime de consórcio, mas não entregou a unidade reservada pelo autor na data prometida. Tal fato não pode ser tido como um mero descumprimento contratual. O demandante tentou conseguir um dos apartamentos antes da data do casamento, mas teve que iniciar sua vida conjugal residindo na casa paterna. Patente é o atingimento da sua dignidade em função do ocorrido. 2- No entanto, o pleito reparatório não procede. A indenização por dano material destina-se a recompor uma perda atual do patrimônio da vítima ou a cobrir a frustração de um ganho esperado. Tais situações não se verificam no caso vertente, pois o autor adquiriu o imóvel para residir e está pleiteando reparação correspondente ao preço dos alugueres praticados pelo mercado, despesa que não teve, pois morou na casa paterna durante o período de atraso. Recurso parcialmente provido."

Ementário: 29/2013 - N. 4 - 24/07/2013

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/04/2013 (*)

=====

[0021105-14.2012.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - **1ª Ementa**
DES. MARCOS ALCINO A TORRES - Julgamento: 12/03/2013 - DECIMA NONA
CAMARA CIVEL

Agravos de instrumento. Promessa de compra e venda de imóvel em construção. Atraso na entrega, por fatos mercadológicos que, a princípio, constituem fortuito interno. Pedido de antecipação de tutela para congelar o saldo devedor. Impossibilidade. Mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor. Contudo, no período de mora do construtor, já contado o prazo de tolerância previsto na avença, é mister substituir o índice indexador da construção civil (INCC) pelo medidor da inflação da economia nacional como um todo (IPCA). Sendo o primeiro deles notoriamente superior ao segundo, não é justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem excessiva decorrente da mora do empreendedor. Igualmente, encargos moratórios devem ser suspensos no período que medeia entre o término do prazo de tolerância e a efetiva obtenção do habite-se, pois não pode ser considerado em mora o adquirente, que, no interregno, poderia até arguir exceção de contrato não cumprido. Parcial provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/03/2013 (*)

=====

[0011764-50.2011.8.19.0209](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 12/03/2013 - SETIMA CAMARA CIVEL

**CONSTRUCAO DE IMOVEL
ATRASO NA ENTREGA DA OBRA
DIREITO AO REEMBOLSO DAS DESPESAS EFETUADAS
DANO MORAL**

RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZATÓRIA IMÓVEL NOVO - ATRASO NA ENTREGA - DANOS MATERIAIS DECORRENTES DA LOCAÇÃO DE OUTRO IMÓVEL - EXISTÊNCIA - DANO MORAL - Cuida a hipótese de Ação Ordinária decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido pela Autora, em que esta objetiva o ressarcimento de despesas havidas com a locação de outro imóvel antes da entrega das chaves daquele em construção, além da reparação pelos danos morais sofridos. Encargos da locação que incluem todas as despesas inerentes à própria locação, tal como o aluguel propriamente dito, o condomínio e o IPTU. - Termo final de ressarcimento dos aluguéis que deve ser a efetiva entrega do imóvel. - Atraso na entrega da obra por mais de 01 (um ano), traz evidentemente angústia, apreensão e tristeza. - Existência do dano moral. Indenização fixada em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que deve ser mantida, inclusive diante da ausência de Recurso da Autora para majorá-lo. Juros sobre o dano material (encargos da locação) que devem incidir a partir da citação. - Sentença reformada tão somente para que os juros sobre o dano material incidam a partir da citação. Recurso que se dá parcial provimento.

Ementário: 06/2013 - N. 7 - 05/06/2013

Precedente Citado: TJRJ AC 0285453-25.2010.8.19.0001, Rel. Des. Horácio S. Ribeiro Neto, julgado em 03/04/2012 e AC 0018726-04.2011.8.19.0205, Rel.Des. Alexandre Câmara, julgado em 30/03/2012.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 12/03/2013 (*)

=====

[0031569-23.2010.8.19.0209](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. NAGIB SLAIBI - Julgamento: 12/12/2012 - SEXTA CAMARA CIVEL

Direito Imobiliário. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso de um ano e dois meses para a entrega da unidade. Cobrança de juros durante a fase de construção. Abusividade. Condenação da incorporadora à restituição dos juros cobrados no período anterior à entrega das chaves e ao pagamento de indenização por danos morais fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), mais lucros cessantes no valor de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) por mês até a data da entrega das chaves. Embargos de declaração. Alegação de omissão e contradição no julgado. Acolhimento parcial apenas para suprir a omissão quanto ao termo inicial para a incidência dos juros e da correção monetária no tocante aos lucros cessantes, esclarecendo que por se tratar de relação contratual, os juros moratórios deverão fluir a partir da citação, sendo que a correção monetária é devida desde a data em que o pagamento deveria ter sido efetuado pelo devedor. Aplicação do art. 405, do Código Civil. Pretensões modificativa e prequestionadora rejeitadas. O simples inconformismo da parte com a solução dada ao litígio não autoriza o manejo dos aclaratórios para rediscussão e alteração do que foi decidido quando todos os fundamentos que levaram ao resultado do julgamento já foram claramente expostos na decisão. "PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

ADMISSIBILIDADE. JUÍZO PROFERIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME. POSSIBILIDADE 1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. A atribuição de efeitos infringentes é possível apenas em situações excepcionais, em que sanada a omissão, contradição ou obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária.[.].” (EDcl no Ag 1296400/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2012, DJe 20/06/2012). Parcial acolhimento dos embargos somente para integrar o julgado, sem alteração do resultado do julgamento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/12/2012 (*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/11/2012 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0036846-28.2011.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. ELISABETE FILIZZOLA - Julgamento: 08/08/2012 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR Tratam os autos de Agravo Inominado interposto contra a decisão monocrática desta relatora que deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela ré, ora Agravante. A presente impugnação se restringe à parte da decisão desta relatoria que reconheceu a existência de danos morais indenizáveis ao autor, mantendo o quantum arbitrado pelo Juízo a quo em R\$15.000,00. Versava o apelo sobre a responsabilidade civil no contexto da incorporação imobiliária, em virtude do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda com quitação integral do preço. A incorporadora ré não negou o descumprimento de sua prestação na relação obrigacional, qual seja, levar a termo a incorporação e entregar o apartamento negociado com o autor no prazo avençado, e procura justificar o inadimplemento em alegado motivo de força maior. O alegado boom trazido dificuldade relacionada à carência de mão de obra especializada materiais e equipamentos, não configura a força maior a justificar o atraso na entrega da obra, uma vez que faz parte do risco do empreendimento, o qual não pode, de forma alguma, ser transferido ao consumidor. Configuração do dano moral, não se podendo falar em mero inadimplemento contratual, uma vez que, no caso em exame, os efeitos do inadimplemento, por sua natureza, exorbitam o aborrecimento que normalmente decorre de um mero descumprimento contratual. Valor fixado que atende aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, não merecendo qualquer reparo. Decisão monocrática que ora se ratifica. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/08/2012 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 23/07/2012 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0036846-28.2011.8.19.0001](#) - APELACAO - 2ª Ementa

DES. ELISABETE FILIZZOLA - Julgamento: 08/08/2012 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO INOMINADO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR Tratam os autos de Agravo Inominado interposto contra a decisão monocrática desta relatora que deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela ré, ora Agravante. A presente impugnação se restringe à parte da decisão desta relatoria que reconheceu a existência de danos morais indenizáveis ao autor, mantendo o quantum arbitrado pelo Juízo a quo em R\$15.000,00. Versava o apelo sobre a responsabilidade civil no contexto da incorporação imobiliária, em virtude do atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de promessa de compra e venda com quitação integral do preço. A incorporadora ré não negou o descumprimento de sua prestação na relação obrigacional, qual seja, levar a termo a incorporação e entregar o apartamento negociado com o autor no prazo avençado, e procura justificar o inadimplemento em alegado motivo de força maior. O alegado boom trazido dificuldade relacionada à carência de mão de obra especializada materiais e equipamentos, não configura a força maior a justificar o atraso na entrega da obra, uma vez que faz parte do risco do empreendimento, o qual não pode, de forma alguma, ser transferido ao consumidor. Configuração do dano moral, não se podendo falar em mero inadimplemento contratual, uma vez que, no caso em exame, os efeitos do inadimplemento, por sua natureza, exorbitam o aborrecimento que normalmente decorre de um mero descumprimento contratual. Valor fixado que atende aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, não merecendo qualquer reparo. Decisão monocrática que ora se ratifica. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/08/2012 (*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 23/07/2012 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0013612-92.2009.8.19.0031](#) - APELAÇÃO 2ª Ementa

DES. EDUARDO GUSMÃO ALVES DE BRITO - Julgamento: 25/10/2011 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Agravo Interno - artigo 557, §1º do CPC. Apelação Cível. Responsabilidade Civil. Ação de Rescisão de Promessa de Compra e Venda. Imóvel não entregue pela construtora no prazo contratual. Sentença que julgou procedente o pedido resolutório, determinou a devolução das parcelas pagas e condenou a construtora ao pagamento de R\$ 5.000,00 pelos danos morais causados. Inconformado apelou o autor pleiteando: I - o pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 1.200,00, por mês, a contar de 28 de fevereiro de 2009 - data em que o imóvel seria entregue - até o efetivo pagamento, II - a devolução das parcelas pagas corrigida pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) apurado no mês anterior e acrescida de juros anuais de 12%, capitalizados conforme artigo 591 do CC/02, incidentes a partir da data de cada desembolso, nos termos das cláusulas quinta e 1.3 do contrato rescindido a serem apurados em sede de execução e, III - que o montante fixado pelos danos morais seja majorado ao patamar de R\$ 36.745,41. Sentença que se reforma em parte. Ausência de prova dos lucros cessantes alegados. Devolução das parcelas pagas na qual deverá incidir correção monetária a contar de cada desembolso, sendo-lhe aplicados os índices oficiais deste Tribunal e juros de mora de 1% a.m a contar da citação. Conduta que excede o mero descumprimento contratual e beira a má-fé ensejando reparação de ordem moral.

Majoração do montante fixado para R\$ 15.000,00, valor a ser corrigido monetariamente e acrescido dos juros de mora de 1% a.m, ambos a contar da citação. Apelo ao qual foi dado parcial provimento. Manutenção da decisão monocrática. Desprovimento do agravo interno do réu e não conhecimento daquele do autor porque deserto.

Decisão Monocrática: 12/09/2011

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 25/10/2011

=====

0059083-90.2010.8.19.0001 - APELAÇÃO 1ª **Ementa**

DES. CELSO PERES - Julgamento: 13/04/2011 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Ação Indenizatória. Atraso na entrega das chaves. Construção de unidade residencial autônoma. Condomínio Edilício. Empresa construtora que atribuiu aos entraves burocráticos à demora no término das obras. A responsabilidade pela falha na prestação do serviço é objetiva e independe da existência de dolo ou culpa do fornecedor, não se inserindo tais alegações nas hipóteses que excepcionam sua obrigação de indenizar. Eventuais exigências administrativas para execução da obra são previsíveis, tratando-se de risco do empreendimento. Relação jurídica que ostenta indiscutível natureza consumerista. Dano moral devidamente configurado. Inegável a grande frustração e abalo emocional experimentado pelo adquirente, diante da demora na entrega do imóvel objeto do contrato. Lucros cessantes devidamente comprovados pelos documentos juntados aos autos, onde se visualiza a frustração do liame locatício previsto para o imóvel. Adoção do recente posicionamento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça no Agravo Regimental 1036023. Presunção relativa do prejuízo do promitente comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor. Arbitramento dos danos morais em R\$5.000,00 (cinco mil reais) e dos lucros cessantes em R\$16.900,00 (dezesesseis mil e novecentos reais), nos termos dos inúmeros precedentes desta Corte Estadual. Provimento parcial do apelo.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 13/04/2011

Voto Vencido - DES. JOSE CARLOS VARANDA

=====

0002724-03.2004.8.19.0011 - APELAÇÃO 1ª **Ementa**

DES. CÉLIA MELIGA PESSOA - Julgamento: 01/03/2011 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE EMPREITADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SUSPENSÃO DA OBRA. DANO MATERIAL. Sentença de improcedência. Inconformidade recursal acolhida em parte. Efetuados os pagamentos das sete primeiras parcelas contratadas, tanto a impontualidade da obra foi admitida pela construtora - em descompasso com os valores desembolsados -, quanto a dificuldade financeira da dona da obra restou noticiada. Apelante que estava em dia com as obrigações avençadas quando suspensa a empreitada. Resilição do contrato pela construtora quando em mora com a entrega da obra. Violação à boa-fé objetiva caracterizada. Inadimplemento contratual. Responsabilidade pelas perdas e danos. Lucros cessantes a título de aluguéis que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido tempestivamente entregue. Precedentes do STJ. Valor indenizatório que deve ser limitado ao incontroverso, visto que o da planilha apresentada pelo

autor careceu de confirmação por prova idônea. Dano moral incorrente. Súmula 75 do TJRJ. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/03/2011

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/04/2011

=====

[0127831-24.2003.8.19.0001](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa

DES. JORGE LUIZ HABIB - Julgamento: 25/01/2011 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITO SOBRE IMÓVEL. UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. Deve a devolução das parcelas pagas ser total, não se restringindo ao valor das parcelas de construção como consignado na sentença. Isso porque os gastos com terceiros, que a incorporadora assume, não podem ser imputados ao adquirente que cumpriu sua obrigação contratual e pagou o valor cobrado pelo imóvel, evitando-se, assim, o enriquecimento indevido da ré, sendo certo, ainda, que a ré pode dispor livremente do imóvel, lucrando com a venda do mesmo, adquirido em razão da sucessão da construtora, cabendo ao adquirente o reembolso da integralidade das parcelas pagas. Com a inexecução do contrato, além do dano emergente, parece claro que o autor seja merecedor dos lucros cessantes, a título de aluguéis, que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontraria se a prestação tivesse sido tempestivamente cumprida. APELAÇÃO 1: PROVIMENTO PARCIAL. APELAÇÃO 2: DESPROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/01/2011

[Relatório de 15/12/2010](#)

[Voto Vencido](#) - DES. LEILA ALBUQUERQUE

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/07/2011

=====

[0001986-37.2003.8.19.0209](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa

DES. FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA - Julgamento: 22/09/2010 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA INTEGRALMENTE MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/09/2010

[Relatório de 31/08/2010](#)

=====

[0004493-34.2004.8.19.0209 \(2009.001.65227\)](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa
DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 22/06/2010 - DÉCIMA NONA
CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. GRUPO OK. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO ENTREGUE NO PRAZO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. A inflação e a inadimplência são fenômenos previsíveis. Não há que se falar em isenção de culpa, em decorrência do alegado inadimplemento generalizado por parte dos demais adquirentes, haja vista que não é lícito que a construtora transfira para o consumidor os riscos inerentes ao seu negócio. Cabia ao demandado proceder à previsão orçamentária capaz de cobrir eventuais adversidades inerentes à atividade na qual se dispôs a realizar. A pretensão de lucros cessantes (danos materiais) encontra respaldo no art. 186 do Código Civil Brasileiro, pelo fato da construtora não ter concluído as obras na data convencionada. A pena cominatória é uma modalidade de imposição de prestação de fazer, não possuindo caráter ressarcitório, mas sim medida de natureza coercitiva. Conforme precedente desta Câmara, a multa judicialmente estipulada deve ser limitada ao preço do imóvel, visando evitar o enriquecimento sem causa. Reforma parcial da sentença. RECURSOS CONHECIDOS. DESPROVIMENTO DO APELO DO AUTOR. PROVIMENTO PARCIAL AO APELO DO RÉU.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/06/2010

=====

[0008355-08.2007.8.19.0209 \(2009.001.41243\)](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa
DES. CUSTODIO TOSTES - Julgamento: 02/09/2009 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA
CÍVEL

DIREITO IMOBILIÁRIO. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO ENTREGUE NO PRAZO ESTIPULADO. DEVOLUÇÃO DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS PELA PROMITENTE-COMPRADORA. ART. 25 DO CDC. SOLIDARIEDADE RECONHECIDA ENTRE A CONSTRUTORA E INCORPORADORA, PARCEIRAS COMERCIAIS AO TEMPO DA CONTRATAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O EVENTO DANOSO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. DANOS MORAIS. ADEQUAÇÃO DA INDENIZAÇÃO ARBITRADA EM R\$ 10.000,00. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE PROVA. MITIGAÇÃO DA EXIGÊNCIA, À LUZ DAS REGRAS DE EXPERIÊNCIA, EM SE TRATANDO DE CONTRATOS COMO O PRESENTE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO SENTIDO DE DISPENSAR A COMPROVAÇÃO DA EXPRESSA FINALIDADE DE LOCAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA, REPUTANDO-SE PROVADA A EXISTÊNCIA DO LUCRO CESSANTE, ATRAVÉS DA INDISPONIBILIDADE DO BEM IMÓVEL, SEJA PARA USO PRÓPRIO, SEJA COMO FONTE DE RENDA. JUROS DE MORA A FLUIR DESDE A CITAÇÃO, EM SE TRATANDO DE RELAÇÃO CONTRATUAL, CONFORME PACÍFICO ENTENDIMENTO DESTE TRIBUNAL. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/09/2009

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/10/2009

=====

[0002787-86.2006.8.19.0066 \(2009.001.07814\)](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa
DES. JOSE C. FIGUEIREDO - Julgamento: 13/05/2009 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA
CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. RESCISÃO DE CONTRATO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO NA MODALIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA CONSTRUTORA E DA EMPREENDEDORA. FRUSTRAÇÃO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MATERIAIS. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. DANO MORAL. CONDUTA DAS RESPONSÁVEIS QUE ULTRAPASSA O MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. Restando indubitoso o injustificado retardo na entrega da unidade imobiliária, correta a sentença que rescindiu o negócio e determinou a devolução dos valores pagos pelo consumidor. A devolução em casos tais deve ser integral, haja vista que a construtora, afinal, conserva o imóvel em sua propriedade e, ao revendê-lo a terceiros, obtém valor superior àquele que deve arrostar com o pagamento da restituição ao promitente-comprador. A indenização pelos lucros cessantes é devida, haja vista que a fornecedora de serviço não cumpriu a obrigação no prazo estipulado no contrato, sendo certo que se o imóvel tivesse sido entregue no prazo solenemente estabelecido, estaria produzindo renda. Dano moral que, no caso, não surge do mero inadimplemento contratual, mas sim pela frustração na aquisição da casa própria. O marco temporal a quo da correção monetária deve ser as datas dos desembolsos, posto que se assim não fosse, ocorreria enriquecimento sem causa das construtoras, já que, enfatize-se a correção não é um plus e sim mera recomposição do valor de compra da moeda. PROVIMENTO DO PRIMEIRO APELO E IMPROVIMENTO DO SEGUNDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/05/2009

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 15/07/2009

=====

[0272221-48.2007.8.19.0001 \(2009.001.09663\)](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa
DES. CLAUDIO DELL ORTO - Julgamento: 12/05/2009 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

PROCESSO CIVIL - APELAÇÃO - RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO COM PERDAS E DANOS - CONTRATO IMOBILIÁRIO - Inadimplemento contratual que perdura por mais de trinta anos. - APELANTE SUCESSORA DA CONSTRUTORA PRIMITIVA. - Impossibilidade de entrega do apartamento. - RESCISÃO DO CONTRATO: devolução dos valores pagos com juros de mora desde a citação e correção monetária desde cada desembolso. LUCROS CESSANTES: obrigação de indenizar os aluguéis não auferidos desde a data em que seria viável a ocupação do imóvel e sua eventual valorização. - DANOS MORAIS: violação de expectativas razoáveis que ofendem a dignidade humana. - DEVER DE INDENIZAR: valor indenizatório que deve ser necessário e suficiente para a reparação, reprovação e prevenção do dano moral. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - DESPROVIMENTO DO APELO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/05/2009

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/06/2009

=====

[0019955-72.2004.8.19.0066 \(2008.005.00164\)](#) - EMBARGOS INFRINGENTES
1ª Ementa DES. ANA MARIA OLIVEIRA - Julgamento: 08/07/2008 - OITAVA CÂMARA CÍVEL

Embargos infringentes. Ação de rescisão de negócio jurídico com pedido cumulado de restituição de valores pagos, lucros cessantes e indenização por dano moral. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, para rescindir o negócio jurídico celebrado entre as partes, condenada a construtora a devolver as quantias pagas, acrescidas de juros e correção monetária, reformada em sede de apelação, em decisão não unânime, para condenar a construtora ao pagamento de R\$ 20.000,00, a título de indenização por dano moral e lucros cessantes equivalentes ao valor locatício do bem, a serem apurados em liquidação de sentença. Embargos infringentes objetivando que prevaleça a conclusão do voto vencido que mantivera os termos da sentença. Partes que celebraram contrato de compra e venda de imóvel em construção, cuja obra não foi concluída no prazo avençado. Rescisão do contrato com a restituição dos valores pagos corrigidos e acrescidos de juros. Atraso injustificado na entrega do imóvel que enseja o dever de indenizar. Lucros cessantes não verificados por inexistir evidência de que a aquisição do imóvel se destinava a locação. Dano moral configurado ante a frustração do comprador que, apesar de efetuar os pagamentos, não logrou receber o imóvel. Quantum da indenização fixado segundo critérios de razoabilidade e de proporcionalidade. Provimento parcial dos embargos infringentes.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/07/2008

=====

**Diretoria-Geral de Apoio aos Órgãos Jurisdicionais
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa Jurídica e Publicação de Jurisprudência

**Diretoria-Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Data da atualização: 19.09.2013

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br