



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

Agravo Interno na Apelação Cível n.º 0003405-90.2016.8.19.0030

**Agravante: TGRJ RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
ECONÔMICOS (autor e reconvindo)**

Agravados: BASILEU PEREIRA DA SILVA (réu e reconvinte)

Consignatória c/c Rescisão contratual – Reconvenção: Indenizatória

Relator Desembargador PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS

AGRAVO INTERNO. Apelação Cível. Consignatória c/c Rescisão contratual. Reconvenção com pretensão indenizatória. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Descumprimento do contrato por culpa da promitente vendedora. Devida a restituição integral dos valores pagos, neles incluídos as arras e a comissão de corretagem, por configurarem parte do preço, uma vez aperfeiçoado o negócio jurídico. Inadimplemento contratual. Súmula 543 do STJ. Fortuito interno. Risco do empreendimento. Jurisprudência pacífica. Dano moral configurado. Frustração da legítima expectativa de usufruir do bem adquirido no prazo contratado, que supera o mero aborrecimento. Correta a aplicação de multa compensatória nas hipóteses de rescisão por culpa da promitente vendedora. Tema 971 do STJ. Manutenção da decisão agravada. Jurisprudência do TJ/RJ e STJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno na Apelação Cível n.º **0003405-90.2016.8.19.0030**, em que figura como agravante a parte ré – **TGRJ Rio de Janeiro Empreendimentos Econômicos S/A**, e como agravada a parte autora – **Basileu Pereira da Silva**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, **EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, na forma do voto do relator.

RELATÓRIO

1. Trata-se de agravo interno interposto, tempestivamente, pela parte ré – **TGRJ Rio de Janeiro Empreendimentos Econômicos S/A** – contra decisão do relator que negou provimento ao recurso por ela interposto, em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos autorais, em razão da insuficiência do valor consignado pela autora **TGRJ Rio de Janeiro Empreendimentos Econômicos S/A**; e julgou parcialmente procedente a reconvenção, para declarar a rescisão do contato de promessa de compra e venda; para





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



condenar a empresa autora/reconvinda **TGRJ Rio de Janeiro Empreendimentos Econômicos S/A** ao pagamento do valor de **R\$5.000,00**, a título de indenização por danos morais, corrigidos e acrescidos de juros desde a sentença; condenar a autora reconvinda à restituição de **R\$ 28.094,02**, valores pagos pelo réu reconvinte **Basileu Pereira da Silva**, corrigidos desde o desembolso e acrescidos de juros desde a citação; e ao pagamento de multa contratual prevista na cláusula nº 7.3.1.2 do contrato, sendo 0,5% do valor do imóvel, por mês, de maio de 2014 a junho de 2016, a ser apurado em liquidação de sentença.

2. A parte agravante se insurge às fls. 330/344, contra a decisão de fls. 317/328, pretendendo levar o julgamento da matéria ao Órgão Colegiado.

3. É o relatório. Os autos vieram conclusos em 03 de junho de 2022, retornando em 01 de julho de 2022.

4. Inclua-se o feito em pauta de julgamento.

VOTO

1. Não assiste razão à parte agravante – **TGRJ Rio de Janeiro Empreendimentos Econômicos S/A**.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

2. Com efeito, as questões levantadas pela parte agravante em seu recurso, inclusive as questões de ordem pública, já foram devidamente analisadas conforme se vê às fls. 317/328 dos autos, razão pela qual é de ser mantida a decisão objeto do presente agravo interno por seus próprios fundamentos.

3. Insiste a parte agravante na tese de inoccorrência de atraso na entrega do imóvel; de impossibilidade de cumulação da rescisão com aplicação de multa contratual; e de inexistência de danos morais a serem reparados, além do excesso em sua quantificação.

4. Em que pesem os argumentos do réu agravante, restou devidamente comprovado nos autos que o atraso ou a alegada impossibilidade de conclusão da obra se deu por fatos que se inserem no contexto de fortuito interno, e, portanto, são abrangidos pela Teoria do Risco do Empreendimento.

5. Destarte, não há que se falar em exclusão da responsabilidade da parte ré, devendo responder por todos os danos causados ao autor.

6. Também não se acolhe a alegação de impossibilidade de cumulação de multa contratual ou cláusula penal com a rescisão do contrato.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

7. Como bem pontuado na decisão agravada, eis que, tanto a rescisão quanto a aplicação de multa ou cláusula penal derivam do descumprimento do contrato em si, desde este que não tenha decorrido de mera desistência imotivada do comprador.

8. Corroborando esta tese, temos que a jurisprudência do STJ é pacífica quanto à possibilidade de aplicação de multa contratual ou cláusula penal em favor do comprador, mesmo nas hipóteses de rescisão contratual, inclusive, com o recentíssimo julgamento pelo rito dos Recursos Repetitivos, firmando a tese estampada no Tema nº 971.

9. Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INADIMPLENTO DA VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (REsp 1.614.721/DF, Relator o Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 25/6/2019). Correta, portanto, a incidência da Súmula 83/STJ.

2. A hipótese de descumprimento contratual por parte da construtora enseja, consoante a jurisprudência desta Corte, a possibilidade de inversão em seu desfavor da multa prevista em cláusula penal exclusivamente para o adquirente de imóvel, em caso de desfazimento do negócio, tal como ocorreu no caso.

3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.868.243/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/9/2020, DJe de 1/10/2020.)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

10. Por fim, não merece acolhida a tese recursal de inexistência de dano moral, nem de excesso na quantificação do dano, eis que, como observado na decisão ora agravada, a situação extrapola, em muito, o que se considera mero aborrecimento cotidiano, posto restar patente a frustração da justa expectativa de usufruir do bem adquirido no prazo contrato.

11. Isto posto, **VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se a decisão monocrática por seus próprios fundamentos.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2022.

Desembargador **PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS**

Relator