



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



Embargos de declaração na apelação cível nº 0020363-94.2019.8.19.0209

Embargante: GAFISA S/A

Embargados: VALÉRIO DOS SANTOS LOURENÇO e MARIA CLAUDIA BRITO LOURENÇO

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEMORA NA BAIXA DE GRAVAME. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MULTA LEGAL. PARCIAL PROVIMENTO PARA SANAR OMISSÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou parcialmente procedente apelação em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais, reconhecendo responsabilidade da construtora pela demora na baixa dos gravames de alienação fiduciária e condenando ao pagamento de multa legal e indenização por danos morais.

2. Sentença de origem julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento de multa prevista no art. 25, §1º, da Lei nº 9.514/1997 e indenização por danos morais, reconhecendo responsabilidade objetiva da ré pela demora na liberação dos ônus, com incidência de atualização monetária pelo IPCA e juros de mora legais.

3. Acórdão recorrido manteve, em essência, a condenação, ajustando critérios de atualização monetária e juros, e rejeitou embargos de declaração anteriores.

4. Embargos de declaração atuais alegam omissão quanto à efetivação dos cancelamentos antes da citação, à atribuição isolada da obrigação de fornecer documentos, à inexistência de dano moral e à aplicação exclusiva da Taxa Selic.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve omissão do acórdão quanto à responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pela entrega dos documentos necessários à baixa do gravame; e (ii) saber se a alegação de impossibilidade de cumprimento isolado da obrigação afasta a responsabilidade da construtora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão esclareceu que remanesce interesse processual dos autores quanto à apuração da responsabilidade civil pela



demora na baixa dos gravames e aplicação da multa legal, inexistindo perda do objeto.

7. A decisão explicitou fundamentos suficientes para afastar a necessidade de enfrentamento individual de todos os argumentos, conforme entendimento do STJ.

8. Reconheceu-se omissão quanto à análise da impossibilidade de concessão isolada dos documentos pela construtora, diante da atuação da instituição financeira.

9. A construtora e a instituição financeira integram a cadeia de fornecimento de serviços e respondem solidariamente pelos danos decorrentes de falha na prestação do serviço, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC.

10. A alegação de impossibilidade de entrega de documentação de forma isolada não afasta a responsabilidade da construtora, pois cabe aos fornecedores adotar mecanismos para obtenção dos documentos necessários ao cumprimento da obrigação legal.

11. A relação entre construtora e instituição financeira é inoponível ao consumidor, respondendo ambas solidariamente pela falha na prestação do serviço.

12. Mantidas as conclusões do acórdão quanto à condenação e critérios de atualização.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente providos para sanar omissão quanto à responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pela entrega dos documentos necessários à baixa do gravame, sem alteração do resultado do julgamento.

Tese de julgamento: "1. A construtora e a instituição financeira integram a cadeia de fornecimento de serviços e respondem solidariamente pelos danos decorrentes da demora na baixa do gravame de alienação fiduciária. 2. A alegação de impossibilidade de cumprimento isolado da obrigação não afasta a responsabilidade da construtora perante o consumidor."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, art. 25, §1º; CC, arts. 186, 187, 927; CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 14; CPC, arts. 489, §1º, IV, e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 2.137.027/SP, rel. Min. Daniela Teixeira, Terceira Turma, j. 30/6/2026; STJ, AREsp n. 3.045.948/SE, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 30/6/2026; Súmula 362/STJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este acórdão nos autos dos embargos de declaração na apelação interposta no processo nº 0020363-94.2019.8.19.0209, contra



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



acórdão de fls.565/571, em que é embargante GAFISA S/A e embargados VALÉRIO DOS SANTOS LOURENÇO e MARIA CLAUDIA BRITO LOURENÇO.

A C O R D A M os desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da certidão de julgamento e do voto do desembargador relator.

RELATÓRIO

Recorre, tempestivamente, Gafisa S/A contra sentença de fls. 500/502 proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, nos autos do processo nº 0020363-94.2019.8.19.0209, que em ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, ajuizada por Valério dos Santos Lourenço e Maria Claudia Brito Lourenço em face de Gafisa S/A e, originalmente, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a parte ré ao pagamento da multa prevista no artigo 25, §1º, da Lei nº 9.514/97, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração sobre o valor de cada um dos quatro contratos, a incidir de 23 de junho de 2018 até 03 de dezembro de 2019. Determinou que sobre cada parcela mensal da multa incidirá atualização monetária pelo IPCA a partir do respectivo vencimento e juros de mora legais a contar da citação. Condenou ainda a ré Gafisa S/A ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, totalizando R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Sobre este valor incidirá atualização monetária pelo IPCA a partir da data desta sentença (Súmula 362/STJ) e juros de mora legais a contar da citação. Para tanto, a sentença reconheceu a superação da obrigação principal de fazer, consistente na baixa dos gravames, em razão da documentação providenciada pela segunda ré, Pentágono S.A., e homologou a desistência em relação a esta (fls. 266). No mérito, o Juízo *a quo* analisou a responsabilidade da ré remanescente pela demora na liberação dos ônus e a existência de danos morais e da multa legal. Fundamentou a condenação na responsabilidade objetiva da ré, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, e no artigo 25, §1º, da Lei 9.514/97, que impõe ao credor fiduciário o dever de fornecer o termo de quitação em trinta dias após a liquidação da dívida. Constatou que a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



quitação dos contratos ocorreu em 23 de maio de 2018 e que a documentação hábil à baixa dos gravames não foi fornecida no prazo legal, sendo solucionada apenas em dezembro de 2019. Reconheceu a falha na prestação do serviço e a configuração do dano moral, diante da privação do pleno exercício do direito de propriedade por período superior a um ano. Por fim, considerando que os autores decaíram de parte mínima do pedido em face da ré remanescente, condenou a ré Gafisa ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação.

Após a prolação da sentença, foram opostos embargos de declaração pela parte ré, os quais foram rejeitados, mantendo-se inalterado o dispositivo sentencial (fls. 520/521).

A parte ré interpôs recurso de apelação, no qual, inicialmente, suscitou a perda superveniente do objeto e a ausência de interesse processual, argumentando que os cancelamentos das alienações fiduciárias e das cédulas de crédito imobiliário foram efetivados antes da citação, conforme matrículas atualizadas anexadas aos autos. Alegou, ainda, a inaplicabilidade da multa prevista no artigo 25, §1º, da Lei 9.514/97, sustentando que a obrigação de fornecer o termo de quitação não lhe competia isoladamente, pois o crédito imobiliário havia sido cedido à instituição financeira Pentágono S.A., a quem caberia legalmente providenciar a documentação necessária. No mérito, defendeu a inexistência de danos morais, afirmando que não houve falha na prestação dos serviços e que não se comprovou qualquer abalo à esfera extrapatrimonial dos apelados. Requereu, subsidiariamente, a fixação do valor da indenização em patamares módicos, caso mantida a condenação. Por fim, pleiteou a aplicação exclusiva da Taxa SELIC como critério de atualização do valor fixado a título de danos morais, em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, e pugnou pelo provimento do recurso para julgar improcedentes os pedidos autorais (fls. 525/534).

Os apelados apresentaram contrarrazões, nas quais defenderam a manutenção do interesse processual, a correta aplicação da multa legal e a configuração do dano moral, ressaltando que a privação do pleno exercício do direito de propriedade perdurou por dezoito





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



meses. Argumentaram que a atualização da condenação por danos morais deve observar os critérios fixados na sentença e requereram a majoração dos honorários sucumbenciais em razão da interposição do recurso (fls. 541/545).

Acórdão julgando parcialmente procedente o recurso para fixar que a atualização monetária deverá ser pelo IPCA e os juros pela Selic, deduzido o índice de atualização monetária, no mais, mantendo a sentença tal como lançada (fls.565/571).

O apelante interpôs embargos de declaração afirmando, em síntese, omissão quanto (i) à alegação de que os cancelamentos das alienações fiduciárias e das cédulas de crédito imobiliário já haviam sido efetivados antes da citação, com impacto direto sobre o interesse processual e sobre a subsistência dos pedidos acessórios; (ii) à tese de que, diante da cessão do crédito imobiliário à Pentágono S.A., a obrigação legal de fornecimento do termo de quitação e documentos hábeis à baixa do gravame não poderia ser atribuída isoladamente à Embargante; (iii) à ausência de comprovação concreta de abalo extrapatrimonial, de ato ilícito e denexo causal aptos a justificar dano moral, nos termos dos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil; e (iv) ao pedido de aplicação exclusiva da Taxa Selic, à luz do art. 406 do Código Civil, do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, da Lei nº 14.905/2024 (fls. 574/579).

Contrarrazões pela inexistência de vícios no acórdão (fls. 584/589).

É o relatório.

VOTO

1. Os embargos de declaração devem ser conhecidos e providos em parte.
2. Conforme se verifica, o acórdão deixa claro que remanesce o interesse processual dos autores quanto à apuração da responsabilidade civil pela demora injustificada na baixa dos gravames e aplicação de multa legal, razão pela qual inexistente perda do





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



objeto. Da mesma forma, reconheceu a relação de consumo entre as partes e que a demora injustificada no desembaraço de imóvel quitado gerou danos morais pela quebra da legítima expectativa contratual, chegando a dar provimento ao ponto da aplicação da taxa SELIC.

3. Conforme jurisprudência do STJ, a “exigência de fundamentação qualificada (art. 489, § 1º, IV, do CPC) não impõe o enfrentamento individual de todos os argumentos quando a decisão explicita razões suficientes e coerentes para o convencimento, preservando o devido processo legal e o controle pelas instâncias superiores” (*EDcl no AgInt no REsp n. 2.137.027/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026*), bem que “inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo (*AREsp n. 3.045.948/SE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026*). Desse modo, desnecessário o enfrentamento de todos os pontos suscitados e prequestionados, mantidos os fundamentos do acórdão com coesão, no que se refere aos pontos acima.

4. Todavia, quando a questão da impossibilidade de concessão isolada dos documentos pleiteados, ante o financiamento do imóvel pela Pentágono S/A, de fato constou omissão a ser sanada.

5. Nesse sentido, o acórdão deverá ser esclarecido para que passe a constar que a construtora, vendedora e credora do contrato de alienação fiduciária do imóvel (fls. 29) e financeira responsável pela concessão de empréstimo, integram a cadeia de fornecimento de serviços, respondendo objetivamente pelos danos decorrentes de falha na prestação do serviço, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. A mera alegação de impossibilidade de entrega de documentação necessária de forma isolada da atuação da financeira não constitui excludente de responsabilidade, uma vez que incumbe aos fornecedores adotar mecanismos de obtenção de documentos de parceiro comercial, e através do trabalho do qual angaria clientes, em tempo hábil ao cumprimento de prazo expressamente previsto em lei para fins de cumprimento de obrigação





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado



que incumbe a própria construtora. Em suma, a relação entre apelante/embargante e financeira é *res inter alios acta* e, portanto, inoponível ao consumidor, razão pela qual verificada a falha na prestação do serviço por qualquer uma delas, ambas respondem solidariamente.

6. Desse modo, se reconhecidamente o apelante não cumpriu obrigação em prazo legal em razão de fato de seu parceiro comercial, aquele responde civilmente pelos danos daí oriundos, bem como pelo pagamento da multa legal.

7. Feitos os devidos esclarecimentos, permanece inalterada as conclusões alcançadas no acórdão.

8. Por tais fundamentos, **VOTO** por **CONHECER** dos embargos de declarações e, no mérito, **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, sanando a única omissão acima identificada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Alexandre de Carvalho Mesquita

Relator

