



Apelação Cível nº A

Apelante: Construtora Revori LTDA

Apelados: Cristiano da Silva Santos e outro

Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

JULGAMENTO MONOCRÁTICO

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. TAXA DE OBRA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. INCONGRUÊNCIA ENTRE FUNDAMENTAÇÃO E DISPOSITIVO. REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO MORAL AO VALOR FIXADO NA FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Apelação interposta pela construtora contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, decorrente do atraso de dois anos e cinco meses na entrega de imóvel adquirido na planta, além da existência de vícios construtivos e ausência de itens previstos na ficha técnica. A sentença condenou a ré à restituição de R\$ 4.391,28 relativos à taxa de obra, ao ressarcimento de R\$ 2.276,99 por danos materiais e ao pagamento de R\$ 40.000,00 por danos morais. A apelante sustenta a inexistência de responsabilidade pelos valores pagos a título de taxa de obra e pelos danos materiais, bem como a ausência de dano moral ou, subsidiariamente, a redução da indenização diante da divergência entre a fundamentação, que fixou R\$ 10.000,00 para cada autor, e o dispositivo.

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se deve ser afastada a condenação à restituição dos valores pagos a título de taxa de obra; (ii) estabelecer se a prova produzida nos autos sustenta a condenação por danos materiais decorrentes dos vícios construtivos; (iii) determinar se as circunstâncias reconhecidas no caso ultrapassam o

mero inadimplemento contratual e configuram dano moral indenizável; e (iv) definir o valor da indenização por danos morais diante da incongruência entre a fundamentação e o dispositivo da sentença.

3. A sentença reconhece a irregularidade da cobrança da taxa de obra, de modo que o fato de os valores terem sido destinados ao agente financeiro não constitui fundamento suficiente para afastar a responsabilidade atribuída à construtora.

4. A prova pericial produzida nos autos ampara a condenação ao ressarcimento de R\$ 2.276,99, correspondente às despesas compatíveis com os vícios de execução identificados no imóvel, inexistindo elementos capazes de infirmar as conclusões adotadas pelo Juízo de origem.

5. As circunstâncias reconhecidas na sentença, especialmente o atraso na entrega do imóvel e os prejuízos dele decorrentes, ultrapassam o mero inadimplemento contratual e configuram dano moral indenizável.

6. O valor de R\$ 10.000,00 para cada autor mostra-se adequado às peculiaridades do caso e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não havendo fundamento para seu afastamento ou redução.

7. A sentença apresenta incongruência entre a fundamentação e o dispositivo, pois fixa R\$ 10.000,00 para cada um dos dois autores na fundamentação, totalizando R\$ 20.000,00, mas estabelece R\$ 40.000,00 no dispositivo.

8. A correção da incongruência exige a adequação do dispositivo ao valor estabelecido na própria fundamentação, preservando a coerência interna e a congruência da decisão judicial.

9. Recurso parcialmente provido.



Tem-se de ação de obrigação de fazer c/c compensatória por danos materiais e morais diante do atraso na entrega do imóvel adquirido por instrumento particular de promessa de compra e venda, versando a seguinte causa de pedir e pedidos:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com ressarcimento por danos morais e materiais ajuizada por CRISTIANO DA SILVA SANTOS e MICHELE NUNES DA SILVA SANTOS em face de CONSTRUTORA REVORI LTDA - ME.

Na inicial, narram os autores, em síntese, que em 31/10/2013 adquiriram junto à ré, por meio do programa "Minha Casa, Minha Vida", um imóvel na planta situado no Residencial Ipê Roxo, Resende/RJ, pelo valor de R\$ 111.000,00. Sustentam que o prazo de entrega era de 13 meses (30/11/2014), mas as chaves foram entregues apenas em 28/04/2017, com atraso de dois anos e cinco meses. Relatam que o imóvel foi entregue com vícios construtivos (pisos e azulejos soltando) e ausência de itens previstos na ficha técnica (calhas, churrasqueira, aquecedor solar e muro verde). Pugnam pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais (reparos e itens faltantes), repetição do indébito de "taxas de obra" cobradas no período de atraso, danos morais no valor de R\$ 40.000,00 para cada autor e a entrega de documentação para o "Habite-se" e apólices de seguro. A petição inicial de fls. 231/258 veio instruída com os documentos de fls. 259/339.”

A sentença, em index 584, deu pela parcial procedência do pedido. Eis o seu dispositivo:

“Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial, para:

a) Condenar a ré Construtora Revori LTDA - ME a ressarcir aos autores, de forma simples, os valores pagos a título de taxa de obra, no total de R\$ 4.391,28 (quatro mil, trezentos e noventa e um reais e vinte e oito centavos), acrescido de correção monetária pelo IPCA a partir de cada desembolso e de juros de mora pela taxa legal, na forma do art. 406, § 1º, do Código Civil, a contar da citação;

b) Condenar a ré Construtora Revori LTDA - ME a ressarcir aos autores os danos materiais sofridos, no valor de R\$ 2.276,99 (dois mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e nove centavos), correspondente às despesas compatíveis com os vícios de execução apurados na perícia, acrescido de correção monetária pelo IPCA a partir de cada desembolso e



de juros de mora pela taxa legal, na forma do art. 406, § 1º, do Código Civil, a contar da citação;

c) Condenar a ré Construtora Revori LTDA - ME a pagar aos autores, a título de indenização por danos morais, a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), acrescida de correção monetária pelo IPCA a partir da data da sentença e de juros de mora pela taxa legal, na forma do art. 406, § 1º, do Código Civil, a contar da citação.

Em consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, I, do CPC

Dada a sucumbência mínima dos autores, condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 20% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado e observadas as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se os autos.”

Apelo interposto pela ré em index 598, representada pela Curadoria Especial. Sustenta que a restituição da taxa de obra é indevida, pois os valores, no montante de R\$ 4.391,28, foram pagos diretamente ao agente financeiro, não tendo sido recebidos pela construtora. Quanto aos danos materiais, alega que a perícia não comprovou de forma inequívoca sua responsabilidade pelos gastos, além de questionar a fragilidade da documentação apresentada pelos autores.

Em relação aos danos morais, sustenta inexistir situação capaz de ultrapassar o mero inadimplemento contratual ou configurar violação a direito da personalidade, requerendo o afastamento da condenação. Subsidiariamente, aponta contradição entre a fundamentação da sentença, que teria fixado R\$ 10.000,00 para cada autor, e o dispositivo, que estabeleceu R\$ 40.000,00, requerendo, caso mantida a indenização, sua redução para adequá-la aos próprios fundamentos da decisão e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Ao final, requer o provimento do recurso para afastar as condenações relativas à taxa de obra, danos materiais e danos morais, ou, subsidiariamente, reduzir o valor da indenização moral, além da concessão da gratuidade de justiça e da condenação dos apelados ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Sem contrarrazões, conforme ato ordinatório em index 604.



É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, eis que preenchidos os seus requisitos intrínsecos de admissibilidade.

Cuida-se de apelo interposto em face da sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão indenizatória, reconhecendo os prejuízos material e moral decorrentes da mora da parte ré em contrato de compra e venda de imóvel.

Com efeito, a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelos autores, reconhecendo a existência de danos extrapatrimoniais decorrentes dos fatos narrados na inicial e fixando, em sua fundamentação, a indenização em R\$ 10.000,00 para cada demandante. Todavia, no dispositivo, constou condenação da ré ao pagamento de R\$ 40.000,00 a título de danos morais.

Verifica-se, portanto, evidente incongruência entre a fundamentação e o dispositivo da sentença, uma vez que, sendo dois os autores, o valor indicado na própria fundamentação corresponde ao montante total de R\$ 20.000,00. Assim, impõe-se o ajuste do dispositivo para que a condenação observe os parâmetros estabelecidos pelo próprio Juízo de origem, em respeito aos princípios da congruência e da coerência interna da decisão judicial.

Nesse ponto, não merece acolhimento o pedido de afastamento integral da indenização. As circunstâncias reconhecidas na sentença revelam situação que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, mostrando-se cabível a reparação por danos morais. De igual modo, não se verifica fundamento suficiente para a redução do valor individualmente considerado, que foi estabelecido em R\$ 10.000,00 para cada autor, quantia que se mostra adequada às peculiaridades do caso e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Com o mesmo entendimento, os seguintes julgados:

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS. CUMULAÇÃO VEDADA. TEMA REPETITIVO 970 DO STJ. JUROS MORATÓRIOS. DANOS MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE

PROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação interposta contra sentença que, em ação decorrente de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, declarou rescindido o contrato e condenou a incorporadora ao ressarcimento dos aluguéis comprovadamente pagos pelos adquirentes entre 30/04/2016 e 31/08/2016, ao pagamento da multa moratória prevista na cláusula 7.3.1.2 do contrato no mesmo período, ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, além das custas processuais e dos honorários advocatícios. A ré sustenta inexistência de atraso imputável à incorporadora, culpa dos adquirentes pelo desfazimento do negócio, possibilidade de retenção dos valores pagos, necessidade de alteração do termo inicial dos juros moratórios e impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com indenização pelos prejuízos decorrentes do atraso. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há cinco questões em discussão: (i) definir se o atraso na conclusão do empreendimento é imputável à incorporadora e justifica a resolução do contrato; (ii) estabelecer se a incorporadora pode reter parte dos valores pagos pelos adquirentes; (iii) determinar se a cláusula penal moratória prevista para o atraso pode ser cumulada com o ressarcimento dos aluguéis pagos no mesmo período de mora; (iv) definir se deve ser alterado o termo inicial dos juros moratórios; e (v) estabelecer se o atraso injustificado de quatro meses configura dano moral indenizável e se o valor de R\$ 10.000,00 deve ser mantido. III. RAZÕES DE DECIDIR A expedição do "habite-se" somente em 31/08/2016 caracteriza a mora da incorporadora, pois o contrato previa a conclusão do empreendimento para outubro de 2015 e admitia tolerância de 180 dias, cujo termo final se encerrou em abril de 2016. A escassez de mão de obra especializada e as dificuldades do mercado da construção civil integram o risco próprio da atividade econômica da fornecedora e não configuram causa externa apta a romper o nexo causal. A mora da incorporadora, e não a desistência imotivada ou o inadimplemento dos adquirentes, causa a resolução contratual, razão pela qual a restituição dos valores pagos deve ocorrer integralmente, sem retenção em favor da promitente vendedora, conforme a distinção consagrada na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. A existência de saldo devedor dos adquirentes não afasta a responsabilidade da incorporadora, porque esta não cumpriu oportunamente sua prestação antecedente de concluir o empreendimento no prazo contratado e não se demonstra que eventual inadimplemento dos compradores tenha constituído causa eficiente do atraso da obra ou do desfazimento do vínculo. A cláusula penal moratória e o ressarcimento dos aluguéis pagos durante o mesmo período de atraso possuem, no caso concreto, o mesmo fundamento econômico, consistente na privação do uso do imóvel em razão da mora da incorporadora. A cláusula penal moratória estipulada para o atraso na entrega do imóvel prefixa a indenização decorrente da mora e não pode ser cumulada com indenização

fundada nos lucros cessantes ou no equivalente econômico da privação do uso do bem, conforme a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 970. A percepção simultânea da multa contratual e do ressarcimento dos aluguéis correspondentes ao mesmo intervalo de mora configura duplicidade reparatória fundada no mesmo inadimplemento. A posterior resolução contratual não impede a incidência da cláusula penal relativamente ao período em que o contrato permaneceu vigente e inadimplido, pois o desfazimento do vínculo não elimina os efeitos jurídicos da mora anteriormente constituída. O regime aplicável às hipóteses de resolução contratual por iniciativa ou responsabilidade do promitente comprador não beneficia a incorporadora quando o desfazimento decorre de seu próprio inadimplemento, razão pela qual se mantêm os consectários fixados na sentença, inclusive quanto aos juros moratórios. O atraso injustificado e prolongado de quatro meses ultrapassa o mero inadimplemento contratual e configura dano moral indenizável, sendo o valor de R\$ 10.000,00 compatível com os critérios de razoabilidade e proporcionalidade. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A mora da incorporadora configurada após o esgotamento do prazo contratual de tolerância autoriza a resolução do contrato por culpa da promitente vendedora e a restituição integral dos valores pagos, sem retenção. 2. A existência de saldo devedor dos adquirentes não transfere a eles os efeitos econômicos do inadimplemento quando não constitui causa eficiente do atraso da obra ou da resolução contratual. 3. A cláusula penal moratória destinada a prefixar as perdas decorrentes do atraso na entrega do imóvel não pode ser cumulada com o ressarcimento de aluguéis relativos ao mesmo período de mora. 4. A resolução contratual posterior não afasta a incidência da cláusula penal moratória referente ao período em que o contrato permaneceu vigente e inadimplido. 5. O regime jurídico da resolução por iniciativa ou culpa do adquirente não se aplica quando o desfazimento decorre do inadimplemento da promitente vendedora. 6. O atraso injustificado de quatro meses na entrega do imóvel, nas circunstâncias reconhecidas no caso, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e configura dano moral indenizável. (0010926-37.2016.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 14/08/2026 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL))

.....

Ação de conhecimento objetivando os Autores a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com fundamento em vícios construtivos nele constatados e atraso na entrega, com pedidos cumulados de rescisão de contrato de financiamento imobiliário, de restituição de valores e de indenização por danos material e

moral. Ação proposta contra a vendedora e a instituição financeira. Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido inicial, para confirmada a tutela antecipada que impedira a anotação restritiva do nome dos Autores e suspendeu a exigibilidade das parcelas do financiamento, declarar rescindido o negócio jurídico de aquisição do imóvel e alienação fiduciária, com retorno das partes ao status quo ante, condenando os Réus à restituição integral do preço pago pelo imóvel, bem como a incorporadora ao ressarcimento de R\$ 63.096,24, valor decorrente da aquisição do imóvel, além das taxas condominiais vincendas, a serem apurados em liquidação de sentença, além de indenização por dano moral, no valor de R\$ 10.000,00. Apelação dos Réus. Preliminar de nulidade de sentença, por ausência de fundamentação não verificada, porquanto o magistrado enfrentou suficientemente a controvérsia posta em juízo, inexistindo violação ao artigo 489, §1º do CPC. Prova pericial conclusiva quanto à existência de graves vícios construtivos decorrentes de falhas de execução da obra, comprometendo a adequada utilização do imóvel. Rescisão do contrato de compra e venda do imóvel corretamente decretada, o que atinge o financiamento para a sua aquisição e a garantia estipulada na avença. Inteligência dos artigos 421, 422 e 475 do Código Civil. Apelantes que foram condenados ao ressarcimento do integral do preço pago pelo imóvel, devendo, no entanto, a responsabilidade da instituição financeira ficar restrita às parcelas do contrato de financiamento que lhe foram pagas pelos Apelados, uma vez que ela não concorreu para os vícios construtivos que ensejaram a rescisão do contrato. Instituição financeira que atuou exclusivamente como agente financiador da aquisição do imóvel, não tendo participado da construção, comercialização ou entrega do empreendimento, não havendo, assim, responsabilidade pelos vícios construtivos ou pelos prejuízos deles decorrentes, como corretamente reconhecido na sentença. Pretensão da instituição financeira de ver ressarcido o valor desembolsado à vendedora que deve ser objeto de ação própria. Dano material devidamente comprovado, referente aos gastos com registro do contrato junto ao RGI e custas, certidões, honorários de consultoria, ITBI, instalação de luz, água, esgoto, honorários do engenheiro particular e taxas condominiais, incluindo as vincendas, cuja reparação foi corretamente imposta apenas à vendedora. Dano moral configurado. Verba indenizatória fixada em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, cujo pagamento foi imposto apenas à vendedora. Aplicação da Súmula 343 do TJRJ. Necessidade de adequação dos consectários legais à disciplina introduzida pela Lei nº 14.905/2024, com incidência da taxa SELIC, como índice único de atualização do débito, observado a tese fixada pelo STJ para o Tema 1368. Ônus de sucumbência corretamente impostos aos Réus. Provimento parcial de ambas as apelações. (0071999-98.2017.8.19.0038 - APELAÇÃO. Des(a). ANA MARIA PEREIRA



DE OLIVEIRA - Julgamento: 03/08/2026 - DECIMA SETIMA
CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

Quanto aos demais capítulos da sentença, devem ser mantidos. A condenação à restituição da taxa de obra decorre do reconhecimento, na origem, da irregularidade da cobrança, não prosperando a alegação de que os valores foram destinados ao agente financeiro como fundamento suficiente para afastar a responsabilidade reconhecida na sentença. Do mesmo modo, a condenação ao ressarcimento dos danos materiais, no valor de R\$ 2.276,99, encontra respaldo na prova pericial produzida nos autos, não havendo elementos capazes de infirmar as conclusões adotadas pelo Juízo de origem.

Assim, o recurso merece parcial provimento tão somente para corrigir a incongruência existente no capítulo relativo aos danos morais, reduzindo-se a condenação de R\$ 40.000,00 para R\$ 20.000,00, correspondente a R\$ 10.000,00 para cada autor, mantendo-se a sentença quanto aos demais capítulos.

Ante o exposto, **DECIDO** por **DAR PARCIAL PROVIMENTO** exclusivamente para adequar a condenação por danos morais para R\$ 20.000,00, sendo R\$ 10.000,00 para cada autor, conforme determinado na fundamentação da sentença, mantido o *decisum* em seus demais termos.

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2025.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator