



APELAÇÃO CÍVEL – PROCESSO N. 0800958-57.2024.8.19.0017
ORIGEM: VARA ÚNICA DA COMARCA DE CASIMIRO DE ABREU
APELANTE: VITOR GABRIEL DE ANDRADE CHIAPPETA
APELADO: TERRA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATOR: DES. CARLOS GUSTAVO DIREITO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE EM LOTEAMENTO. DEMANDA DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUTOR QUE PRETENDE OBTER A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES DESEMBOLSADOS À PROMITENTE VENDEDORA, SOB A ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. PROVIMENTO AO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Cuida-se, na origem, de demanda voltada à rescisão contratual e à devolução de quantias pagas, ajuizada pelo adquirente de lote com fulcro em suposto atraso imputável à promitente vendedora.
2. A sentença desacolheu a demanda sob o fundamento de que os documentos encartados aos autos, aliados à intenção de mudança de cidade por parte do autor, demonstraram que não haveria motivo idôneo à rescisão contratual por fato imputável à ré.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Propósito recursal circunscrito à possibilidade de rescisão contratual por culpa exclusiva das ré e ao direito do promitente comprador à devolução integral dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Demanda submetida ao Código de Defesa do Consumidor. Autor que ostenta a posição contratual de destinatário final dos serviços imobiliários fornecidos pela ré, encontrando-se ambas as partes devidamente amoldadas e subsumidas ao enquadramento normativo traçado pelos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.
5. A promitente vendedora que estava obrigada a entregar as obras do loteamento até outubro de 2022. O Município certificou a conclusão das obrigações do loteador apenas em 04.03.2024, segundo atesta o termo de descaucionamento reproduzido nos autos.
6. Constata-se, portanto, que a ré incorrera em mora contratual ao longo de um ano e cinco meses, transcorridos entre outubro de 2022 e março de 2024.



7. O prazo máximo de quatro anos, prorrogável por mais quatro, previsto nos arts. 9º e 18, V, da Lei n. 6.766/79, para a conclusão das obras do loteamento, reflete patamar limítrofe demarcado pelo legislador em abstrato, sem se sobrepor, portanto, aos termos específicos da avença celebrada entre as partes.

8. As mensagens eletrônicas reproduzidas nos autos, em que o autor solicitava a resolução do negócio com base em sua intenção de mudança para outro Município, não afastam, tampouco servem de escusa ao atraso na entrega das obras, uma vez que tal requerimento foi encaminhado à construtora no dia 26.04.2023, isto é, durante o período em que a ré já se encontrava em mora contratual.

9. A alegação de cunho genérico calcada em suposta dificuldade no cumprimento do prazo contratual em virtude do advento da pandemia não confere legitimidade ao atraso das obras, posto que desmuniciada de elementos fáticos que comprovem o liame causal direto entre a crise sanitária e o inadimplemento contratual.

10. As intempéries sazonais integram o risco do empreendimento exercido pela ré, configurando fortuito de natureza interna, insuscetível, portanto, de romper o nexo causal.

11. Tratando-se de rescisão do negócio por culpa exclusiva do promitente vendedor, prevalece o entendimento pretoriano consagrado no verbete sumular n. 543 do E. STJ, segundo o qual na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor.

12. Descabe cogitar-se da retenção, integral ou parcial, das arras desembolsadas pelo autor, pois, no caso, o desfazimento da avença decorreu de falta imputável exclusivamente à ré. O art. 32-A da Lei n. 6.766/79, autoriza a retenção das arras e demais taxas administrativas tão apenas nas hipóteses de resolução contratual por fato imputado ao adquirente. Incidência do art. 418, II, do Código Civil.

13. Ré que não logrou ofertar os correspondentes meios de prova para atestar a regularidade do serviço ou a ruptura do nexo causal, ônus que lhe eram impositivos por força do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

14. Merece reforma, portanto, a sentença vergastada, com o reconhecimento da rescisão contratual por culpa exclusiva da ré, impondo-se a devolução integral dos valores desembolsados pelo autor, inclusive a título de arras, em parcela única.

IV. DISPOSITIVO

15. Provimento ao recurso.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 418; Código de Defesa do Consumidor, art. 2º, art. 3º, art. 14; Lei n. 6.766/79, art. 9º, art. 18, art. 32-A.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 543/STJ; AREsp n. 3.122.672/ES, Min. Rel. Raul Araújo, Quarta Turma, julg. 13.04.2026, STJ; AREsp n. 3.097.522/MT, Min. Rel. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julg. 22.04.2026, STJ; Apelação Cível n. 0027848-22.2017.8.19.0014, Des. Rel. Augusto Alves Moreira Junior, julg. 29.08.2023, Primeira Câmara de Direito Privado, TJRJ; Apelação Cível n. 0805172-71.2022.8.19.0014, Des. Rel. Marcelo Lima Buhatem, julg. 28.10.2025, Primeira Câmara de Direito Privado, TJRJ; Apelação Cível n. 0000610-90.2018.8.19.0079, Des. Rel. Márcia Alves Succi, julg. 09.02.2026, Décima Sexta Câmara de Direito Privado, TJRJ; Apelação Cível n. 0000990-34.2016.8.19.0031, Des. Rel. Wilson do Nascimento Reis, julg. 27.07.2026, Décima Sétima Câmara de Direito Privado, TJRJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível n. **0800958-57.2024.8.19.0017**, em que é apelante **VITOR GABRIEL DE ANDRADE CHIAPPETA** e apelada **TERRA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Acordam os Desembargadores que compõem a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Adota-se, na forma regimental, o relatório constante da sentença (id. 225434791):

VITOR GABRIEL DE ANDRADE CHIAPPETA ajuizou a presente ação de rescisão de negócio jurídico em face de TERRA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, objetivando a declaração de rescisão dos negócios jurídicos entabulados entre as partes por culpa exclusiva da ré.

Na inicial (id 117663204), sustenta o requerente, em apertada síntese, que adquiriu por instrumento particular um lote pelo valor de R\$ 84.450,00, a ser quitado em 150 parcelas de R\$ 563,00, além de uma entrada de R\$ 4.000,00.

Assenta que a previsão de entrega do loteamento era 11/2022, prorrogou-se para 04/2023, contudo, passados mais de um ano da prorrogação o lote não foi entregue.

Requeru a rescisão contratual por culpa da ré.

Deferida a tutela de urgência para autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas.

Contestação em id 141514935 sustentando que 100% das obras de infraestrutura do loteamento foram entregues até dezembro de 2023. Aduz que já fez a doação da rede elétrica para a concessionária. Narra que o autor ingressou com a demanda após a entrega do lote, o que afastaria qualquer justo motivo para a rescisão. Acrescentou que o verdadeiro motivo da rescisão do autor é a mudança de município.

Réplica em id 157533800.

Em provas, as partes afirmaram não haver mais o que produzir.

Sentença de mérito prolatada pelo Magistrado Rafael Azevedo Ribeiro Alves no id. 225434791, para julgar improcedente a demanda, nos termos da fundamentação e do dispositivo a seguir transcritos:

Presentes as condições para o regular exercício do direito de ação, bem como os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, passo diretamente à análise do mérito.

Com efeito, cabe ressaltar que a relação jurídica objeto da presente demanda é de consumo, ocupando o autor a posição de consumidor e o réu de fornecedor de serviços, conforme disposto nos arts. 2º e 3º do CDC. Por este motivo, aplicam-se à demanda as disposições do Código de Defesa do Consumidor, inclusive no que tange à inversão do ônus probatório, nos termos do artigo 6º, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor, sendo verossímeis as alegações autorais, além de vislumbrar-se sua hipossuficiência.

Trata-se de demanda em que se postula a rescisão de negócio jurídico por culpa da ré, ao argumento de que a requerida ultrapassou o prazo de entrega do lote.

A ré, por sua vez, afirma que entregou tempestivamente o loteamento e que o autor esconde que o motivo da rescisão em verdade é que estaria de mudança para outro município e não quer arcar com as consequências contratuais da rescisão.

Da análise dos autos, verifico que o próprio requerente trouxe as conversas que manteve com a ré via aplicativo de mensagens (id 117663211).

Percebe-se que, após questionar o prazo de 180 dias iniciais, a requerida esclareceu que já entregou 100% do arruamento, 100% do meio fio, 100% da rede de águas pluviais, 100% da rede de água potável e a primeira fase da rede elétrica.

Então o requerente afirmou que estaria se mudando de cidade e queria ver a possibilidade de entregar o terreno e o estorno total do valor pago, ao que foi respondido pela requerida que, com base no contrato, ele teria direito ao estorno de 50% do valor pago, além dos descontos de IPTU, caso ainda não quitado.

A ré apresentou aos autos a aprovação do projeto do loteamento pelo Município, o contrato firmado e o termo de prorrogação da licença de obras do Município. Além do termo de descaucionamento, em que o ente responsável atesta que a requerida cumpriu integralmente suas obrigações como loteador.

Portanto, tais documentos, aliados às conversas entre o autor e a ré, demonstram que, de fato, não há motivos para a rescisão por culpa da requerida.

Assim, a improcedência é medida que se impõe.

DISPOSITIVO:

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS formulados na inicial, na forma do artigo 487, I do CPC.

Custas e honorários pela parte autora, que fixo em 10% sobre o valor da causa, observada eventual JG.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

PRI.

Embargos de declaração opostos pelo autor no id. 227533263.

Contrarrazões no id. 246109881.

Os embargos de declaração foram rejeitados por decisão sob o id. 262879846.

Apelação interposta pelo autor no id. 268643918. Sustenta que o termo de descaucionamento não seria documento hábil à prova da efetiva conclusão física das obras. Defende que a ausência de prova inequívoca da entrega do empreendimento em condições adequadas de utilização, conforme previsto contratualmente, caracteriza falha na prestação do serviço por parte da fornecedora, legitimando o pleito de rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor. Salienta que a simples menção à mudança de cidade não possui o condão de afastar o inadimplemento contratual da promitente vendedora como causa determinante da rescisão contratual, sendo plenamente possível que tal circunstância tenha sido consequência direta do atraso na entrega do empreendimento. Aduz que a sentença incorreu em erro na valoração das provas, deixando de observar a dinâmica própria das relações de consumo e os princípios que regem a proteção do consumidor, notadamente a boa-fé objetiva, o equilíbrio contratual e a vulnerabilidade do adquirente frente à fornecedora. Pontua que a ré não apresentou qualquer prova robusta capaz de demonstrar o efetivo impacto das medidas sanitárias decorrente da pandemia em suas atividades ou a impossibilidade concreta de continuidade das obras. Ressalta que a sentença restou omissa sobre os pedidos subsidiários voltados à rescisão do contrato por iniciativa do adquirente com a possibilidade de retenção do percentual de 10% a 25%, conforme entendimento amplamente consolidado pela jurisprudência pátria.

Pugna, em arremate, pela declaração da rescisão do contrato por culpa exclusiva da ré, com a condenação à restituição integral das quantias pagas, devidamente corrigidas desde cada desembolso e acrescidas de juros legais. Subsidiariamente, postula a rescisão contratual por culpa do adquirente, determinando-se a devolução dos valores pagos com retenção de 10% do montante pago ou, pelo princípio da eventualidade, de até 25% das quantias pagas.

A tempestividade e a desnecessidade do preparo foram certificadas no id. 278362097.

Contrarrazões sob o id. 281778312.

É o breve relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razões pelas quais merece conhecimento.

Cuida-se, na origem, de demanda voltada à rescisão contratual e à devolução de quantias pagas, ajuizada pelo adquirente de lote com fulcro em suposto atraso imputável à promitente vendedora.

Em sua defesa, a ré sustentou que as obras do loteamento foram entregues no prazo contratual, em dezembro de 2023, inclusive por meio da doação da rede elétrica à respectiva concessionária. Asseverou, ademais, que o autor pretende resilir a avença por motivos pessoais relativos à intenção de mudança de Município. Invocou, ainda, a superveniência de fortuito externo, caracterizado pela pandemia e por intempéries climáticas que teriam postergado a conclusão das obras.

A sentença desacolheu a demanda sob o fundamento de que os documentos encartados aos autos, aliados à intenção de mudança de cidade por parte do autor, demonstraram que não haveria motivo idôneo à rescisão contratual por fato imputável à ré.

Consigne-se, inicialmente, que a relação jurídica subjacente à lide ostenta natureza de consumo, uma vez que o autor congrega a qualidade contratual de destinatário final dos serviços imobiliários prestados pela ré, encontrando-se as partes devidamente subsumidas e amoldadas ao enquadramento normativo traçado pelos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Conforme consta do instrumento contratual acostado sob o id. 141514939, no dia 03.11.2021, as partes litigantes entre si firmaram promessa de compra e venda relativa ao “Lote 20, Quadra 11”, integrante do empreendimento denominado de “Loteamento Campo Verde”.

O valor total ajustado ao imóvel era de R\$ 84.450,00, decompondo-se em 150 parcelas mensais de R\$ 563,00, com vencimento a partir de 10.10.2021.

Colhe-se do extrato de pagamentos sob o id. 141514948, que até o oferecimento da contestação, o autor havia adimplido o montante de 24.653,87, incluindo-se o sinal no valor de R\$ 4.000,00 (id. 141514946).

Segundo se infere da 9ª cláusula do contrato celebrado entre as partes (id. 141514939), estipulou-se o prazo contratual de dois anos para a entrega das obras do loteamento, contado a partir da correspondente autorização municipal, admitindo-se, contudo, prorrogação, a depender de ato administrativo da Edilidade.

Assim, considerando os termos da supracitada cláusula, tem-se que a Portaria Municipal n. 578 concedeu à ré o prazo de dois anos, a partir de 27.09.2018, para a conclusão das obras do loteamento, sendo posteriormente revalidada em 03.08.2020, pela Portaria Municipal n. 458/2020 (ids. 141514941 e 141514943), do que se conclui que a ré estava obrigada à entrega das obras até outubro de 2022.

Constata-se, todavia, que o Município certificou a conclusão das obrigações do loteador apenas em 04.03.2024, segundo atesta o termo de descaucionamento sob o id. 141514949.

Sob este ângulo, delinea-se que a ré incorrera em mora ao longo de um ano e cinco meses, transcorridos entre outubro de 2022 e março de 2024.

Quanto ao ponto, pertinente destacar que a alegação de cunho genérico calcada em suposta dificuldade no cumprimento do prazo contratual em virtude do advento da pandemia não confere legitimidade ao atraso das obras, posto que desmuniada de elementos fáticos que comprovem o liame causal direto entre a crise sanitária e o inadimplemento contratual.

Aliás, cabe salientar que a ré não apresentou sequer os aventados decretos municipais que teriam obstado a continuidade de suas atividades, limitando-se a tecer alegações de cunho genérico e desarticuladas de mínimo lastro probatório.

Tampouco serve de amparo à mora contratual, as supostas dificuldade climáticas enfrentadas pela ré, pois as intempéries sazonais integram o risco de seu empreendimento, configurando fortuito de natureza interna, insuscetível, portanto, de romper o nexo causal.

Confira-se, a propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. FORÇA MAIOR (PANDEMIA). NECESSIDADE DE NEXO ESPECÍFICO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. TEMA 971/STJ. CONSONÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUBSTANCIAL. REVISÃO DO QUANTUM. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO; RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel adquirido por contrato de promessa de compra e venda.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há ilegitimidade passiva de empresa não signatária, considerando a cadeia de fornecimento; (ii) a pandemia de COVID-19 configura força maior excludente do atraso;

(iii) é possível a inversão da cláusula penal em favor do consumidor; (iv) há dano moral indenizável e cabimento de revisão do valor; (v) subsiste dissídio jurisprudencial útil.

3. A responsabilização solidária de fornecedores na cadeia de consumo, com aplicação da teoria da aparência, é compatível com o CDC; a revisão das

premissas sobre participação e atuação conjunta exige reexame de provas, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. A alegação de força maior relacionada à pandemia requer demonstração do nexo causal específico com a mora após aditamentos e período de tolerância; a interpretação das cláusulas contratuais e do termo aditivo não pode ser revista em sede especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. A inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, em contrato de adesão com previsão apenas contra o adquirente, é admitida conforme o Tema 971/STJ; estando o acórdão alinhado à orientação desta Corte, incide a Súmula 83/STJ.

6. O atraso substancial na entrega do imóvel pode caracterizar dano moral; a revisão do reconhecimento e do quantum fixado só é possível em hipóteses de valor irrisório ou exorbitante, não configuradas, sendo vedado o revolvimento fático-probatório (Súmula 7/STJ).

7. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o conhecimento pela alínea a é inviável por óbices sumulares, ausente a similitude fática útil.

8. Agravo conhecido; recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.097.522/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

Ressalte-se que o prazo máximo de quatro anos, prorrogável por mais quatro, previsto nos arts. 9º e 18, V, da Lei n. 6.766/79, para a conclusão das obras do loteamento, reflete patamar limítrofe demarcado pelo legislador em abstrato, sem se sobrepor, portanto, aos termos específicos da avença celebrada entre as partes.

Cabe pontuar que as mensagens eletrônicas reproduzidas nos autos, em que o autor solicitava a resolução do negócio com base em sua intenção de mudança para outro Município, não afastam, tampouco servem de escusa ao atraso na entrega das obras, uma vez que tal requerimento foi encaminhado à construtora no dia 26.04.2023, isto é, durante o período em que a ré já se encontrava em mora contratual (id. 117663211).

Neste cenário, deduz-se que a ré não logrou ofertar os correspondentes meios de prova para atestar a regularidade do serviço ou a ruptura do nexo causal, ônus que lhe eram impositivos, por força da dinâmica probatória consagrada pelo art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Neste caso, tratando-se de rescisão do negócio por culpa exclusiva do promitente vendedor, prevalece o entendimento pretoriano consagrado no verbete sumular n. 543 do E. STJ, segundo o qual “na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor.”

Descabe cogitar-se da retenção, integral ou parcial, das arras desembolsadas pelo autor, pois, no caso, o desfazimento da avença decorreu de falta imputável exclusivamente à ré.

Neste sentido, conforme regramento expresso do art. 418, II, do Código Civil, na hipótese de inexecução do contrato, “se esta se der por parte de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito e exigir a sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária, juros e honorários de advogado.”

Ademais, o art. 32-A da Lei n. 6.766/79, autoriza a retenção das arras e demais taxas administrativas tão apenas nas hipóteses de resolução contratual por fato imputado ao adquirente.

Merece reforma, portanto, a sentença vergastada, com o reconhecimento da rescisão contratual por culpa exclusiva da ré, impondo-se a devolução integral dos valores desembolsados pelo autor, inclusive a título de arras, em parcela única.

A conclusão não discrepa da sedimentada jurisprudência do E. STJ, segundo ilustra o seguinte aresto:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS.** LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal de origem, do conteúdo normativo dos dispositivos legais indicados no recurso especial, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento da matéria por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, da legitimidade passiva de empresa que participa ativamente do empreendimento, à luz da teoria da aparência, é matéria fática insuscetível de revisão em recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

4. É aplicável a Súmula 83/STJ quando o acórdão recorrido se encontra em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.122.672/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTES COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. INCIDÊNCIA DO CDC POR CULPA DA VENDEDORA E INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 POR AUSÊNCIA DE MORA DO COMPRADOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem que rescindiu o contrato, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e determinou devolução integral, inclusive corretagem, afastando indenizações por desvalorização e lucros cessantes; aplicados os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. A controvérsia tem origem em ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais, por atraso na infraestrutura e ausência de registro da alienação fiduciária.



3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, aplicou o procedimento da Lei n. 9.514/1997 e indeferiu devolução imediata das parcelas.

4. A Corte de origem declarou rescindido o contrato, reconheceu culpa da vendedora pelo atraso na infraestrutura, aplicou o CDC, determinou devolução integral em parcela única com correção pelo INPC e juros desde a citação, e afastou indenizações por desvalorização e lucros cessantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é caso de incidência do CDC na resolução contratual; (ii) saber se incidem as regras da Lei n. 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 para retenções e percentuais de restituição; (iii) saber se a restituição da comissão de corretagem afronta o art. 725 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência ao aplicar o CDC na resolução por culpa da vendedora e afastar a Lei n. 9.514/1997 na ausência de mora do comprador.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto ao atraso na infraestrutura e à alegação de caso fortuito.

8. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive comissão de corretagem, na hipótese de culpa exclusiva do vendedor.

9. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois ausentes o cotejo analítico e a indicação adequada dos paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

"1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido aplica o CDC na resolução por culpa da vendedora e afasta a Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de mora do comprador. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para vedar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive corretagem, em caso de culpa exclusiva do vendedor. 4. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27;

Lei n. 13.786/2018, art. 32-A; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A; CC, art. 725; CPC, arts. 85, § 11 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, alínea c; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1848934/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020;

STJ, AgInt no AREsp n. 1724267/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1432046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019;

STJ, AgInt no REsp n. 1833110/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1813470/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1863961/RJ, relator Ministro Ricardo Villas

Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1864453/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1804500/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1877662/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1503880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1904140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/2/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284.

(AREsp n. 2.745.472/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

Sob idêntica orientação, colacionam-se os seguintes julgados desta E. Corte de Justiça. Confira-se, a título ilustrativo:

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS EXORDIAIS ATACADA POR RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA EMPRESA PRIMEIRA RÉ.

ILEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA RECORRENTE QUE NÃO SE RECONHECE. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ASSERÇÃO. EMPRESA APELANTE QUE FIGURA NO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES COMO OUTORGANTE COMPROMITENTE VENDEDORA, DE MODO QUE DESCABIDA A ALUDIDA TESE. NÃO CONFIGURADA A ALEGADA INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. AUTORES QUE JUNTARAM AOS AUTOS DOCUMENTO EMITIDO PELAS PRÓPRIAS EMPRESAS DEMANDADAS, QUE DEMONSTRA, UMA A UMA, AS PARCELAS ADIMPLIDAS, COM OS EXATOS VALORES E AS RESPECTIVAS DATAS DE PAGAMENTO, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR NA SUPOSTA AUSÊNCIA DE DOCUMENTO QUE COMPROVE OS PAGAMENTOS EFETUADOS. DEMANDANTES QUE CUIDADOSAMENTE ESPECIFICARAM SUA PRETENSÃO COM O AJUIZAMENTO DA DEMANDA, SENDO QUE A PETIÇÃO INICIAL ATENDEU AOS REQUISITOS ELENCADOS NOS ARTIGOS 319 E 320, AMBOS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR, EM CASOS DE ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, QUE SE AFIGURA PERFEITAMENTE POSSÍVEL, HIPÓTESE EM QUE FICA AUTORIZADA A RESCISÃO CONTRATUAL, COM A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS, SENDO CERTO QUE, APENAS EM CASO DE VERIFICAÇÃO DE INADIMPLENTO POR PARTE DO CONSUMIDOR, A DEVOLUÇÃO DO PREÇO DEVE OCORRER DE FORMA PARCIAL, COM RETENÇÃO DE PERCENTUAL DO VALOR PAGO. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA Nº 543 DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. EMPRESAS DEMANDADAS QUE NÃO LOGRARAM DEMONSTRAR A ALEGADA AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. PRAZO DE 04 (QUATRO) ANOS PARA ENTREGA DO LOTEAMENTO PREVISTO NO ARTIGO 18, INCISO V, DA LEI Nº 6.766/79 QUE NÃO SE APLICA AO CASO EM TELA, TENDO EM VISTA QUE REFERIDA LEI DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, ALÉM DE OUTRAS PROVIDÊNCIAS, SENDO CERTO QUE A COMPETÊNCIA PARA FAZÊ-LO É DOS MUNICÍPIOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 30, INCISOS I E VIII E ARTIGO 182, CAPUT, AMBOS DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. EMPRESAS RÉS QUE DEVEM ARCAR COM O PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FAVOR DO PATRONO DOS AUTORES, EM ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL SOBRE OS TEMAS EM DEBATE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(0027848-22.2017.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 29/08/2023 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA)

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por adquirente de lote em loteamento residencial contra incorporadora. Contrato de promessa de compra e venda celebrado em 15/11/2017, com prazo de entrega previsto para dezembro de 2019. Entrega efetiva ocorrida somente em abril de 2022, configurando atraso superior a dois anos. Sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais (1% do valor do imóvel por mês de atraso) e danos morais (R\$ 10.000,00). Recurso da ré buscando a reforma integral da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há cinco questões em discussão: (i) se houve atraso na entrega do empreendimento, considerando as prorrogações administrativas municipais e a pandemia de COVID-19; (ii) se é devida indenização por danos materiais sem comprovação específica de prejuízo; (iii) se o atraso na entrega configura dano moral indenizável ou mero dissabor contratual; (iv) se deve ser mantida a gratuidade de justiça concedida à apelada; e (v) se há sucumbência recíproca que justifique redistribuição dos ônus.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Configurada relação de consumo, aplicável o Código de Defesa do Consumidor, com responsabilidade objetiva da incorporadora fundada na teoria do risco da atividade empresarial (arts. 12, 14 e 18 do CDC).

Atraso na entrega do empreendimento resta comprovado. As prorrogações administrativas concedidas pelo Município não elidem a responsabilidade civil perante o consumidor, tratando-se de relações jurídicas distintas. A pandemia de COVID-19 não afasta integralmente o inadimplemento, visto que o atraso já existia antes de março de 2020.

Danos materiais são devidos. Lucros cessantes presumidos pela impossibilidade de fruição do bem, conforme Súmula 618 do STJ. O percentual de 1% do valor do imóvel por mês de atraso é razoável, proporcional e não configura bis in idem, tratando-se de reparação autônoma por lucros cessantes.

Danos morais configurados. O atraso superior a dois anos extrapola o mero dissabor contratual, frustrando legítima expectativa de constituir moradia própria e comprometendo planejamento familiar. Valor de R\$ 10.000,00 atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, cumprindo função compensatória e pedagógica.

Gratuidade de justiça mantida. Ausência de elementos concretos que demonstrem alteração substancial da condição econômica da apelada. Súmula 481 do STJ.

Sucumbência corretamente atribuída à ré. Aplicação do princípio da causalidade, pois o inadimplemento contratual da apelante deu causa à demanda.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Tese de julgamento:

As prorrogações administrativas concedidas pelo Poder Público municipal para execução de obras de loteamento não elidem a responsabilidade civil da incorporadora perante o consumidor adquirente, tratando-se de relações jurídicas autônomas e distintas.

A pandemia de COVID-19 não afasta a responsabilidade da incorporadora quando o atraso na entrega do empreendimento já se verificava anteriormente ao início da emergência sanitária, podendo eventualmente ser considerada apenas como agravante do inadimplemento preexistente.

Em casos de atraso na entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos pela impossibilidade de fruição do bem, sendo razoável o arbitramento de indenização em 1% do valor do imóvel por mês de atraso, sem necessidade de comprovação específica do prejuízo (Súmula 618/STJ).

O atraso superior a dois anos na entrega de imóvel adquirido para moradia própria extrapola o mero dissabor contratual e configura dano moral

indenizável, pela frustração da legítima expectativa e comprometimento do planejamento familiar do adquirente.

Dispositivo:

Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida integralmente. Majoração dos honorários advocatícios em 2% em razão da sucumbência recursal (art. 85, § 11, do CPC).

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.078/90 (CDC), arts. 2º, 3º, 12, 14 e 18; CPC/2015, arts. 85, § 2º, e 487, I; CF/88, art. 5º, LXXIV.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 618 do STJ; Súmula 481 do STJ; Súmula 362 do STJ; Súmula 97 do TJRJ; REsp 1.635.428/SP; REsp 1.740.368/SP.

(0805172-71.2022.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 28/10/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA ESSENCIAL. REVELIA. PERDA DA PROVA PERICIAL POR AUSÊNCIA DE DEPÓSITO DOS HONORÁRIOS. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. DANO MORAL INDENIZÁVEL PELA DEMORA EXCESSIVA NA CONCLUSÃO DAS OBRIGAÇÕES. PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR ALUGUEL INDEFERIDO. APELAÇÃO DA RÉ DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDO PARA MAJORAR DANO MORAL.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Obrigação de Fazer cumulada com Pedido Indenizatório ajuizada pelos autores com o objetivo de compelir a ré a cumprir integralmente as obrigações previstas no contrato de compra e venda de lote, notadamente a execução de obras de infraestrutura, além do pagamento de multa por mora e indenização por danos morais.

2. A parte ré não apresentou contestação, sendo decretada sua revelia. Foi reconhecido o inadimplemento contratual pela não conclusão das obras pactuadas até a data prevista (31/12/2016, com tolerância de 180 dias), determinando-se a incidência da multa moratória e fixando-se indenização por danos morais.

3. Ambas as partes apelaram: a ré, alegando cerceamento de defesa, que as obras se encontram concluídas e ausência de dano moral; os autores, em apelação adesiva, postulando a majoração da multa moratória, a fixação de prazo para conclusão das obras, indenização por aluguel e majoração dos danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

4. As questões em discussão consistem em verificar:

As questões em discussão consistem em verificar:

(i) se houve cerceamento de defesa em razão da perda da prova pericial diante da revelia da ré;

(ii) se a empresa ré comprovou o cumprimento das obrigações contratuais;

(iii) se é cabível a inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora, nos termos do Tema 971 do STJ;

(iv) se restou caracterizado dano moral indenizável e se o valor fixado se mostra proporcional;

(v) se os autores fazem jus à indenização por danos materiais (aluguéis); e

(vi) se há necessidade de fixação judicial de prazo para conclusão das obras.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

5. A perda da prova pericial se dá por ausência de depósito dos honorários periciais pela ré, que não impugnou a decisão que a fixou como responsável pelo pagamento, acarretando a preclusão. Não há cerceamento de defesa, pois

a parte teve oportunidade de produzir a prova e deixou de viabilizá-la, sendo o juiz o destinatário da prova (CPC, art. 370).

6. A responsabilidade da ré é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, sendo inaplicáveis as excludentes legais, ausentes provas nesse sentido. O laudo unilateral apresentado pela ré não supre a ausência de prova pericial, por violar os princípios do contraditório e da ampla defesa.

7. A mora contratual resta configurada, uma vez que as obras de infraestrutura não foram concluídas no prazo previsto contratualmente. Assim, é devida a multa moratória prevista no contrato, aplicada por inversão em favor dos autores, conforme orientação firmada pelo STJ no Tema 971.

8. O atraso na entrega das obras, por mais de oito anos, ultrapassa o mero aborrecimento, frustrando a legítima expectativa dos consumidores e configurando dano moral indenizável, diante da gravidade do inadimplemento e do impacto negativo na vida dos autores.

9. A indenização arbitrada em R\$ 5.000,00 para cada autor se mostra insuficiente, considerando a extensão do dano, o tempo decorrido e o caráter pedagógico da condenação. Assim, merece majoração para R\$ 10.000,00 por autor, valor compatível com precedentes desta Corte em casos análogos.

10. É indevido o pleito de indenização por aluguel, pois o bem adquirido trata-se de lote sem edificação, não sendo possível presumir que os autores já teriam construído moradia e estariam nela residindo.

11. Inviável a fixação de prazo judicial para conclusão das obras, tendo em vista que já foi estabelecida a incidência de multa diária enquanto não cumpridas integralmente as obrigações contratuais.

IV. DISPOSITIVO:

12. Recurso da ré desprovido. Recurso adesivo parcialmente provido, exclusivamente para majorar o valor da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor.

Dispositivos legais relevantes citados: CPC, arts. 370 e 85, §11; CDC, arts. 2º, 3º, 14 e 25, §1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 971; TJ/RJ, Apelações nº 0818863-21.2023.8.19.0014, rel. Des. Antonio Carlos Arrabida Paes, j. 25.09.2025; nº 0017725-30.2016.8.19.0036, rel. Des. Maria Helena Pinto Machado, j. 30.01.2024; nº 0016632-63.2021.8.19.0066, rel. Des. Paulo Wunder de Alencar, j. 30.09.2025; nº 0000009-98.2018.8.19.0042, rel. Des. Mônica Maria Costa Di Piero, j. 28.06.2022.

(0000610-90.2018.8.19.0079 - APELAÇÃO. Des(a). MÁRCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 09/02/2026 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. FORTUITO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DAS FORNECEDORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou, parcialmente, procedentes os pedidos para decretar a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote em empreendimento imobiliário, por culpa exclusiva das fornecedoras, condenando-as à restituição integral das parcelas pagas e ao pagamento de compensação por dano moral, em razão do atraso na entrega das obras de infraestrutura.

2. O apelante sustenta que o atraso decorreu de caso fortuito ou força maior, consistente na descoberta de sítio arqueológico e na paralisação das obras por determinação do IPHAN, defendendo a inexistência de culpa, a validade do aditamento contratual, o direito de retenção de 20% dos valores pagos e a improcedência do pedido de indenização por danos morais.



II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do empreendimento decorreu de fortuito interno ou de hipótese apta a excluir a responsabilidade das fornecedoras; (ii) definir se a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva das vendedoras, com restituição integral das parcelas pagas; (iii) verificar a aplicabilidade da cláusula contratual de retenção de valores; e (iv) apurar a configuração do dano moral indenizável e a adequação do quantum fixado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O atraso na entrega das obras de infraestrutura restou incontroverso, tendo ultrapassado o prazo contratual e o período de tolerância, caracterizando inadimplemento contratual das fornecedoras.

5. A demora decorrente de exigências administrativas e arqueológicas impostas pelo IPHAN constitui fortuito interno, inerente à atividade empresarial das incorporadoras, não sendo apta a afastar a responsabilidade objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor.

6. A alegada prorrogação contratual não produz efeitos em relação aos consumidores, por ausência de demonstração de anuência expressa à alteração do prazo de entrega.

7. Configurada a culpa exclusiva das fornecedoras pela resolução do contrato, é devida a restituição integral e imediata das parcelas pagas, sendo inaplicável cláusula contratual de retenção de valores, conforme orientação da Súmula 543 do STJ e da Súmula 98 do TJRJ.

8. O atraso prolongado na implantação do empreendimento, aliado à frustração do projeto habitacional dos consumidores, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e configura dano moral indenizável.

9. O valor fixado em R\$ 10.000,00 para cada autor observa os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso conhecido e desprovido.

(0000990-34.2016.8.19.0031 - APELAÇÃO. Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 27/07/2026 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO** para declarar a rescisão contratual por culpa exclusiva da ré e condená-la ao pagamento, em parcela única, da integralidade dos valores desembolsados pelo autor, cujo montante deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença, corrigido monetariamente desde cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação.

Considerando a inversão da sucumbência em sede recursal, condena-se a ré ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios no percentual de 15% sobre o valor da condenação, nos lindes preceituados pelos arts. 82, § 2º, e 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026.

CARLOS GUSTAVO DIREITO
DESEMBARGADOR RELATOR