



APELAÇÃO Nº 0000035-10.2021.8.19.0069

APELANTE : MARIA LUCIA DA SILVA SOARES

APELADO : CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADO : SOCINAL S A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO

RELATOR: DES. HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO

**DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL.
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL POR
CULPA DA VENDEDORA. DANOS MATERIAIS. DANO
MORAL. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO
PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação cível interposta pela autora contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e indenização por danos morais, reconheceu a culpa exclusiva da incorporadora pelo atraso na entrega de lote objeto de promessa de compra e venda, declarou a resolução do contrato, condenou as rés solidariamente à restituição dos valores pagos e afastou o pedido de indenização por danos morais. A autora busca a reforma da sentença apenas para condenação das rés ao pagamento de compensação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o atraso injustificado na entrega de imóvel, embora reconhecida a responsabilidade da incorporadora e



determinada a restituição dos valores pagos, configura, por si só, dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação jurídica possui natureza consumerista, incidindo o Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade objetiva do fornecedor pela falha na prestação do serviço.

4. Restou incontroversa a falha na prestação do serviço, pois o imóvel não foi entregue no prazo contratual, nem mesmo após o período de tolerância, sem justificativa apta a afastar a responsabilidade das fornecedoras.

5. A condenação ao pagamento de multa contratual ou à restituição dos valores pagos não impede, em tese, a cumulação com indenização por danos morais, por se tratar de verbas de natureza jurídica distinta, conforme a Súmula nº 333 do TJRJ.

6. Conforme entendimento do C. STJ, o mero inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel não gera, por si só, dano moral, sendo indispensável a demonstração de repercussão concreta na esfera extrapatrimonial do consumidor.

7. A orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça afasta a configuração do dano moral quando evidenciado apenas o descumprimento contratual desacompanhado de prejuízo extrapatrimonial específico.

8. No caso, a demora na entrega, a violação da boa-fé objetiva, a privação do bem adquirido e a necessidade

de judicialização para resolução contratual e restituição dos valores pagos configuram dano moral.

9. Sentença que merece ser reformada para que seja julgado procedente o pedido de compensação por danos morais, ora fixados em R\$10.000,00, à luz da jurisprudência deste Eg. TJRJ, e dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

10. Ônus sucumbenciais que merecem ser modificados, não havendo que se falar em sucumbência recíproca.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 3º, 14, § 3º, 4º, I, e 6º, III; CPC, arts. 355, I, e 487, I; CC, arts. 393, 406, § 1º, 418, II, e 725; Lei nº 4.591/1964, art. 43-A, §§ 1º e 2º; Lei nº 14.905/2024.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Súmula nº 333; STJ, REsp nº 1.631.485/DF (Tema 971); STJ, REsp nº 1.639.016/RJ; TJRJ, Apelação nº 0802191-05.2024.8.19.0045, Rel. Des. Sandra Santarém Cardinali, j. 28.08.2025; TJRJ, Apelação nº 0015360-39.2019.8.19.0087, Rel. Des. Celso Silva Filho, j. 27.05.2025.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº 0000035-10.2021.8.19.0069, em que figuram como apelante a autora **MARIA LUCIA DA SILVA SOARES** e como apelados os réus, **CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e **SOCINAL S A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**.

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

RELATÓRIO

MARIA LUCIA DA SILVA SOARES propôs ação de obrigação de fazer com indenizatória em face de **CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e SOCINAL S A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**.

Na forma do § 4º, do artigo 92 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, adoto o relatório do juízo sentenciante (fls. 292 – processo de origem):

I - RELATÓRIO MARIA LUCIA DA SILVA SOARES ajuizou ação de rescisão contratual contra CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SOCINAL S.A. - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO. Em síntese, a autora narra que em 26/09/2018 celebrou contrato de promessa de compra e venda para adquirir um lote de terreno, designado por Fração 05A da Quadra 34, do Loteamento Campo e Mar, situado nesta Comarca, tendo sido ajustado para pagamento o valor de R\$ 34.600,00, em 180 parcelas mensais, cada uma no valor de R\$ 439,23, com vencimento da primeira parcela em 25/10/2018 e as demais todo dia 25, reajustada anualmente pelo índice IGPM. Narra que lhe foi informado que o prazo de entrega do imóvel nas formas e condições contratadas seria de até 12 (doze) meses, ou seja, até 26/09/2019, quanto então seria imitada na posse, tendo sido ajustada uma tolerância de 180 dias para atraso. Também narra que, no ato da negociação, foi paga uma entrada no valor de R\$ 1.000,00 de honorários de corretor e mais R\$ 300,00 das taxas de contrato. Segue aduzindo que restou ajustado, conforme cláusula 3ª do contrato, que seria de responsabilidade da promitente vendedora promover no empreendimento obras de infraestrutura em toda

extensão do loteamento. Contudo, em 30/09/2019, narra que contactou a ré para saber sobre a entrega do imóvel, a qual, por sua vez, lhe informou que o loteamento ainda não se encontrava pronto, mas que a entrega ainda ocorreria antes do término do ano de 2019. Todavia, meses se passaram e o imóvel não lhe foi entregue, tendo a autora, nesse ínterim, continuado a efetuar os pagamentos ajustados. Narra que atrasou algumas parcelas, mas que essas foram devidamente pagas, após celebração de termo aditivo ao contrato celebrado. Por fim, aduz que, pelo advento da pandemia da COVID-19, foi impactada sua atividade econômica informal, o que fez com que se tornasse insustentável o pagamento, motivo pelo qual a 1ª ré, em 23/09/2020, encaminhou-lhe e-mail informando que a autora deveria regularizar seu débito, o que, contudo, não foi feito, razão pela qual, em 25/09/2020 a autora recebeu um novo e-mail informando que o contrato havia sido rescindido de forma unilateral. Assim, a autora pugna pela anulação do contrato celebrado juntado ao 2º réu, pois, em sua visão, teria havido falha no dever de informar e esclarecer a participação da segunda pessoa jurídica no negócio jurídico entabulado; a declaração da resolução do contrato celebrado, com a condenação solidária das rés à devolução das parcelas já pagas e a devolução em dobro do sinal dado; subsidiariamente, a rescisão do contrato e a condenação solidária das rés à devolução de 90% do montante pago; e a condenação das rés, também de forma solidária, ao pagamento de danos morais. A petição inicial veio instruída com os documentos de ids. 17 e ss. Em id. 99, concedida a gratuidade de justiça e designada audiência de conciliação. Assentada da audiência em id. 173, oportunidade em que não houve a celebração de acordo. A 2ª ré apresentou contestação ao id. 175, suscitando, em síntese, a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam e perda superveniente de interesse processual; e no mérito, a improcedência dos pedidos autorais. A 1ª ré apresentou contestação ao id. 181, suscitando, em síntese, a preliminar de perda superveniente de interesse processual; e, no mérito, a improcedência dos pedidos autorais. A autora apresentou réplica e especificação de provas ao id. 297. Em id. 309, certificado o decurso do prazo para as rés especificarem provas. Após, os autos vieram conclusos para o grupo de sentença. É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR. II - FUNDAMENTAÇÃO O processo comporta julgamento antecipado de mérito, ante a desnecessidade de produção de outras provas, conforme art. 355, inc.

I, do CPC. Inicialmente, sobre a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam da 2ª ré, entendo que não merece acolhida. Conforme teoria da asserção, majoritária no ordenamento, deve-se tomar como verdadeiros os fatos alegados na inicial a fim de se verificar a pertinência subjetiva da parte arrolada no polo passivo. Nesse ínterim, verifica-se que a autora dirige-se diretamente à 2ª ré, a qual teria atuado como interveniente no contrato celebrado entre a autora e a 1ª ré, visto que atuaria como financiadora do montante devedor. No mesmo sentido, a autora também se insurge contra a presença da 2ª ré na relação contratual, argumentando violação ao direito à informação do consumidor, uma vez que, em sua visão, não teria sido esclarecido que a 2ª ré interveria no negócio jurídico. Além do mais, há pedido expresso de condenação solidária da 2ª ré juntamente com a 1ª nas obrigações de pagar quantia certa, referentes à devolução dos valores pagos e condenação em danos morais. Dessa forma, verifica-se a pertinência subjetiva da 2ª ré no polo passivo da demanda, razão pela qual REJEITO a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam invocada. Quanto a preliminar de ausência de interesse processual, em razão da perda de objeto do pedido de rescisão contratual, entendo que não assiste razão às rés. Isso porque muito embora o negócio jurídico já tenha sido rescindido, de modo que não mais subsiste, a autora discute o motivo da rescisão contratual, o que, em sua visão, deveria ser por motivo de culpa exclusiva da 1ª ré e não por sua culpa (ausência de pagamento). Desse modo, apesar de o negócio jurídico não mais subsistir, tem-se que persiste a discussão acerca do motivo da rescisão contratual, o que, conseqüentemente, caso acolhida a tese autoral, modifica as repercussões que a rescisão contratual terá, como por exemplo a devolução integral ou parcial dos valores pagos pela consumidora. Por esse motivo, entendo que persiste o interesse processual da autora, razão pela qual REJEITO a preliminar invocada. Superadas preliminares e presentes os pressupostos de existência e validade do processo, passo ao exame de mérito. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos e indenizatória por danos morais, na qual a autora busca o reconhecimento da culpa exclusiva da 1ª ré na rescisão do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, bem como o reconhecimento da responsabilidade solidária da 2ª ré. No presente caso, a lide tem como objeto relação de consumo, tendo em vista que as partes se amoldam aos conceitos

dos arts. 2º e 3º, ambos do CDC, sendo a parte autora consumidora (destinatária final), enquanto as rés tratam de fornecedora de serviço (fornecedoras de serviços). Compulsando-se os autos, verifico que não há qualquer controvérsia em relação à existência da relação jurídica entre as partes. Dessa forma, paira-se a controvérsia acerca da responsabilidade sobre a rescisão contratual e suas repercussões. Entendo que merece prosperar parcialmente os pedidos formulados na inicial. Primeiramente, sobre o pedido da autora referente à anulação do contrato em relação à 2ª ré, por suposta violação ao direito de informação do consumidor, não lhe assiste razão. Conforme se depreende do instrumento contratual de id. 42/47 e Cédula de Crédito Bancário - CCB de id. 31, as cláusulas foram redigidas de forma clara, coesa e informativa, de modo que houve a observância das disposições do CDC, principalmente o previsto nos arts. 4º, inc. I, e 6º, inc. III, do referido diploma normativo. Tomando como exemplo a cláusula 8ª, § 1º, do contrato de promessa de compra e venda, restou ajustado que as parcelas descritas no contrato seriam pagas através de recurso financiado junto à 2ª ré, a qual atuou como interveniente financiadora da atividade econômica da 1ª ré. Inclusive, houve ratificação dessa previsão contratual pela autora, conforme instrumento de id. 48. Desse modo, estava clara a posição contratual da 2ª ré, não podendo o consumidor, observada sua vulnerabilidade técnica, buscar beneficiar-se da sua própria torpeza quando o instrumento contratual é completamente informativo. Por esse motivo, não assiste razão à parte autoral quanto ao pleito de anulação do negócio jurídico válido em relação à intervenção da 2ª ré. De outro modo, entendo que assiste razão sobre a culpa exclusiva da 1ª ré pela rescisão do contrato. Conforme restou ajustado ao id. 43, cláusula 4ª do contrato de promessa de compra e venda, a autora, promitente compradora, seria admitida na posse do imóvel no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do termo contratual, sendo admitida uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta dias), consoante § 2º da mesma cláusula. Ocorre que, como confessado pela própria parte ré, ao id. 181, o imóvel, que deveria ser entregue até 23/03/2020, já considerando o período máximo de tolerância ajustado contratualmente, não restou pronto. Muito embora tenha havido alguns atrasos para pagamento da autora em relação às parcelas do contrato, verifica-se que até a data da suposta entrega do imóvel ela estava adimplente, conforme demonstram os comprovantes de pagamento acostados aos ids. 50//56 e o

termo aditivo à CCB celebrado entre a autora e a 2ª ré em ids. 31/34. Apesar de relevantes os argumentos da 1ª ré, eles não são suficientes para afastar sua responsabilidade. Isso porque, apesar de vários de seus empregados terem sido contaminados pela COVID-19 como restou demonstrado pelos diversos atestados médicos juntados à sua contestação, trata-se de risco/álea exclusivo do empreendedor incorporador imobiliário, o qual não pode responsabilizar o consumidor, parte vulnerável e hipossuficiente na relação jurídica. Diga-se de passagem, que, apesar do reconhecimento do estado de calamidade pública em razão da crise sanitária instalada pelo coronavírus, não houve a suspensão das atividades da construção civil ou a sua limitação, o que não afetaria a entrega do imóvel no período ajustado. Nesse sentido, este e. Tribunal de Justiça, em casos semelhantes, tem se posicionado: 0802191-05.2024.8.19.0045 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 28/08/2025 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL). Embora tenha sido argumentado pela 1ª ré que foi ofertado à autora a continuidade do negócio jurídico com a entrega tardia do imóvel, tem-se que a Lei 4.591/64, a qual dispõe sobre as incorporações imobiliárias, estabelece opções ao adquirente do imóvel em casos de atraso na entrega do bem no período ajustado. Conforme §§ 1º e 2º do art. 43-A da referida lei, incluídos pela Lei 13.786/18, caso a entrega do imóvel tenha ultrapassado o período estipulado contratualmente, incluindo o período de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), o adquirente, caso não tenha dado causa ao atraso (como na presente hipótese), poderá promover a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade dos valores pagos e da multa contratual pactuada. Por outro lado, caso o adquirente permaneça com o interesse na entrega do imóvel, ele poderá recebê-lo após o prazo pactuado, com a manutenção do negócio jurídico, mas sem prejuízo de receber indenização de 1% do valor efetivamente pago para cada mês de atraso, corrigido monetariamente, conforme índice estipulado contratualmente. Assim, diante do cenário de inadimplemento por parte da 1ª ré, a autora, de forma legítima, optou pela resolução contratual e devolução dos valores pagos, o que, diante da inexistência de inadimplemento por sua parte, mostra-se lícita e deve ser protegida pelo Poder Judiciário. Portanto, deve ser acolhido o pedido autoral de reconhecimento de resolução do contrato por culpa exclusiva da 1ª ré e o reconhecimento do seu dever de promover a devolução dos

valores pagos pela autora, conforme ids. 31/34, devidamente atualizados e corrigidos, incluindo os valores pagos a título de aras, o qual deverá ser pago em dobro, conforme art. 418, inc. II, do CC. Nesse sentido, por se tratar de relação de consumo e que a 2ª ré interveio na relação contratual como interveniente financiadora, de modo que integra a cadeia de fornecimento, diante do repasse de valores à 1ª ré, conforme previsão contratual, tem-se que ela também responde solidariamente pela obrigação de devolução do valor pago pela autora. Entendo que assiste razão às rés sobre a impossibilidade de devolução do valor pago a título de comissão de corretagem. Apesar de ter havido a posterior resolução do contrato, verifico que houve a sua efetiva celebração, de modo que se mostra devido o pagamento ao corretor, considerando que exerceu seu mister de aproximar as partes para celebração do negócio jurídico, consoante art. 725 do CC. Por último, entendo que não merece acolhimento o pedido de danos morais. Como bem pontuado pelas rés, o pedido da autora é fundamentado apenas no atraso na entrega do imóvel. A jurisprudência do e. STJ é firme no sentido de que o mero descumprimento contratual, sem a demonstração de repercussão na esfera extrapatrimonial da parte, ainda que consumidora, não é suficiente para impor o reconhecimento de danos morais. Inclusive, essa é a jurisprudência do TJRJ, nesse sentido: APELAÇÃO CÍVEL. Direito Imobiliário e Direito do Consumidor. Ação Indenizatória por Danos Materiais e Morais. Sentença de parcial procedência. Recurso de apelação interposto pela parte ré. Instrução processual que comprovou inegável atraso na entrega do imóvel, ultrapassando o prazo contratual. Contrato assinado junto à CEF, em 28/04/2016, com prazo máximo para a conclusão das obras e entrega do imóvel em janeiro de 2019, já computados os prazos estendidos de 6 meses e de mais 60 dias. Entregas das chaves somente em julho de 2019. Existência de descumprimento contratual pela parte ré. Danos morais. Descumprimento contratual sem violação de quaisquer atributos da personalidade. Ausência de fato adicional gravoso apto a ensejar o dever de indenizar a título de danos extrapatrimoniais (danos morais). Novel orientação jurisprudencial do E. STJ, firmada no julgamento do REsp n. 1.639.016-RJ. Precedentes. Sentença parcialmente reformada. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (0015360-39.2019.8.19.0087 - APELAÇÃO. Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 27/05/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO

(ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)) III - DISPOSITIVO: Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos da parte autora, com resolução do mérito, conforme art. 487, inc. I, do CPC, para DECLARAR a resolução do contrato celebrado entre as partes, reconhecendo a culpa exclusiva da 1ª ré, e CONDENAR as rés, de forma solidária, ao pagamento de danos materiais, no valor de R\$ 6.172,59 (valor das parcelas) e R\$ 600,00 (sinal em dobro), corrigidos monetariamente desde o desembolso, pelo índice IGPM previsto contratualmente, acrescido de juros de mora desde a citação até 28/06/2024, momento a partir de quando deverá incidir apenas a Taxa SELIC, de forma integral (art. 406, § 1º, do CC, pela redação incluída pela Lei 14.905/2024), que já engloba a correção monetária e o juros moratórios devidos a partir de então. Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes reciprocamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, da seguinte forma: i.) em favor do patrono da parte autora, 10% fixados sobre o valor da condenação; e ii.) em favor do patrono das partes rés, 10% fixados sobre o valor do pedido de danos morais formulado na inicial. Publique-se. Registre-se. Intime-se. .

Foram apresentados embargos de declaração pela ré (fl. 321), os quais foram rejeitados pelo juízo *a quo* (fl. 353).

Apela a parte Autora (fls. 331), requerendo a reforma da sentença para condenar as Apeladas solidariamente ao pagamento de DANOS MORAIS no patamar harmônico deste Tribunal, observando-se o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Recurso tempestivo e parte beneficiária de gratuidade de justiça.

Contrarrazões às fls. 358, em apreço ao julgado.

É o relatório.

VOTO

Os pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos estão presentes, o que autoriza o conhecimento do recurso.

Inexiste dúvida quanto à natureza da relação das partes como sendo a de consumo, considerando como consumidor todo aquele que utiliza serviço como destinatário final (art. 2º da Lei nº 8.078/1990), e fornecedor a pessoa jurídica que presta serviços mediante remuneração (art. 3º, e seu § 2º, da Lei nº 8.078/1990), devendo, assim, serem aplicadas as disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Tratando-se o caso de relação de consumo, e de responsabilidade objetiva do fornecedor, a falha na prestação dos serviços somente pode ser afastada quando o fornecedor comprovar que não existiu defeito no serviço, ou que a falha ocorreu por fato exclusivo do consumidor ou de terceiros, conforme o disposto no art. 14, § 3º da Lei 8078/90, ou, ainda, nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, descritas no art. 393, do Código Civil.

In casu, restou incontroversa a falha na prestação do serviço dos réus ao não entregar a unidade adquirida pela parte autora na data aprazada, sem motivo plausível a justificar o atraso.

Conforme destacado pelo MM. Juízo *a quo*, “conforme restou ajustado ao id. 43, cláusula 4ª do contrato de promessa de compra e venda, a autora, promitente compradora, seria imitida na posse do imóvel no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do termo contratual, sendo admitida uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta dias), consoante § 2º da mesma cláusula. Ocorre que, como confessado pela própria parte ré, ao id. 181, o imóvel, que deveria ser entregue até

23/03/2020, já considerando o período máximo de tolerância ajustado contratualmente, não restou pronto.”

Desse modo, analisa-se a possibilidade de condenação da ré/apelada ao pagamento de indenização por danos morais.

Do Dano moral:

Este Tribunal de Justiça já fixou o entendimento no sentido de que não configura *bis in idem* a condenação ao pagamento de multa contratual cumulado com indenização por danos morais, conforme o enunciado nº 333 da súmula do TJRJ, *verbis*:

“Nas demandas em que se discute atraso na entrega das chaves, não configura “*bis in idem*” a condenação de multa contratual cumulada com indenização por danos morais, verbas de origem e natureza jurídicas distintas.”

Destarte, é plenamente permitida a cumulação da multa contratual, seja ela de natureza compensatória ou moratória, com indenização por dano moral.

A proibição de acumulação contida no REsp 1.631.485/DF, representativo do tema 971, se dá apenas havendo cláusula penal (moratória ou compensatória) com danos emergentes ou lucros cessantes.

No tocante ao dano moral, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacificado no sentido de que o simples atraso na entrega de unidade imobiliária, por si só, não gera dano moral, devendo haver, para tanto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade do promitente comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CAIXA. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO. 1. "No contrato de adesão firmado entre 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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1614721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019). 2. Alinhamento do aresto estadual com o entendimento desta Corte, visto que não houve cumulação de verbas indenizatórias do período de inadimplência da parte agravada quanto à entrega do imóvel com a inversão de cláusula penal. 3. A jurisprudência desta Corte, por sua vez, firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais. 4. Inviabilidade de verificar se no caso concreto houve descumprimento contratual que ultrapassou o mero dissabor, pois demanda incursão pelo contexto fático-probatório dos autos, atividade não realizável nesta via recursal. Incidência da súmula 7/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1847677/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 02/02/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. VIOLAÇÃO A DIREITO DA PERSONALIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL NÃO CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Segundo entendimento jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, o descumprimento contratual não pressupõe a existência de dano moral, o qual só pode ser reconhecido quando, mediante análise dos fatos e

das provas dos autos, ficar demonstrada situação excepcional violadora de direito da personalidade. 2. No caso em exame, não foi evidenciada pelo Tribunal estadual situação específica que indicasse dano moral, limitando-se a Corte local a mencionar apenas o atraso no cumprimento do contrato e a privação da adquirente ao imóvel, não sendo tais argumentos suficientes para justificar a condenação imposta. 3. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp 1888967/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 11/12/2020)

Conquanto, o próprio STJ possui o entendimento de que a compensação por dano moral é devida nos casos em que o atraso na entrega do imóvel ultrapassar os limites do mero dissabor ou do simples inadimplemento contratual.

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL RECONHECIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega do imóvel ultrapassar o limite do mero dissabor. 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela existência de dano moral oriundo do atraso na entrega do empreendimento à parte agravada. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial. 4. A incidência da Súmula n. 7/STJ obsta o conhecimento do recurso especial interposto pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp 1862400/RJ, Rel. Ministro ANTONIO

CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 11/02/2021)

Por certo, a falha na prestação do serviço experimentado pela parte autora ocasionou, de forma evidente, transtorno que transcende o limite do incômodo cotidiano e, conseqüentemente, geram sofrimento capaz de atentar contra a honra subjetiva da parte.

O dano moral é evidente em razão da demora a entrega do imóvel após a data prevista e violação ao princípio da boa-fé objetiva, uma vez que o atuar da parte ré rompeu com a confiança depositada nos seus serviços. Nesse contexto, o dano moral resta caracterizado em razão dos transtornos que o atraso da entrega do imóvel causou como angústia na privação do bem comprado, aos quais a parte autora foi submetida.

Indo além, o dano extrapatrimonial se mostra evidente quando se percebe que a autora se viu obrigada a ajuizar a presente demanda para que houvesse a resolução do contrato e a devolução dos valores pagos.

Conseqüentemente, o dano moral também resta caracterizado pela recalcitrância da parte ré em dar solução ao problema, compelindo a parte autora a ajuizar a presente demanda para buscar judicialmente a solução do problema.

O *quantum* indenizatório deve representar compensação razoável pelo sofrimento experimentado, cuja intensidade deve ser considerada para fixação do valor, aliada a outras circunstâncias peculiares de cada conflito de interesses, sem constituir-se em fonte de enriquecimento sem causa para o ofendido, por excesso no seu arbitramento, nem impunidade do ofensor, pela mesquinhez, sob pena de desfiguração de seu caráter pedagógico/preventivo.

Nessa senda, considerando as peculiaridades do caso concreto, cujo atraso excedeu ao tempo razoável e não há notícia de entrega das chaves nessa demanda, bem com os precedentes deste Tribunal em casos semelhantes, entendo que o *quantum* de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) atende aos critérios compensatório (as condições pessoais da autora e o dano causado) e preventivo-pedagógico (possibilidades da concessionária-ré e a gravidade da conduta), bem como à vedação ao enriquecimento sem causa.

Tal quantia deverá ser devidamente corrigida a partir da publicação dessa decisão, na forma da súmula 362 do STJ, e com juros a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC.

Neste sentido, seguem os julgados deste E. Tribunal Estadual em casos semelhantes:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPREENDIMENTO NÃO CONCLUÍDO. RESCISÃO MOTIVADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. NÃO INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL INVERTIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores pagos e indenização por danos morais, ajuizada por consumidora em razão da não entrega de imóvel adquirido na planta. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a rescisão do contrato com devolução integral dos valores pagos (excluída a comissão de corretagem) e rateio dos ônus sucumbenciais. Recurso da parte autora pleiteando a procedência dos seus demais pedidos.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se:

(i) a rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva da fornecedora; (ii) é devida indenização por danos morais; (iii) incide multa compensatória contratual em favor do consumidor; (iv) os critérios de correção monetária e juros foram adequadamente fixados; (v) deve haver redistribuição dos ônus sucumbenciais.

III. Razões de decidir

3. Restou configurada a culpa exclusiva da incorporadora pela não entrega do imóvel, não sendo legítima cláusula contratual que transfere ao consumidor o risco do empreendimento.

4. A correção monetária dos valores pagos deve incidir a partir de cada desembolso, e os juros de mora desde a citação, conforme os arts. 389 e 406 do CC, com as alterações da Lei 14.905/2024.

5. Inaplicável a cláusula penal invertida, pois o desfazimento contratual decorreu da inviabilidade do empreendimento, e não por vontade da promitente vendedora.

6. A frustração do sonho da casa própria, somada à ausência de solução concreta pela ré, gera dano moral indenizável.

7. A autora decaiu de parte mínima de suas pretensões, impondo-se a redistribuição dos ônus sucumbenciais em favor da autora.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. A incorporadora responde integralmente pela rescisão contratual motivada pela não conclusão do empreendimento, com devolução imediata e integral dos valores pagos. 2. A frustração do sonho da casa própria, somada à omissão do fornecedor em restituir os valores, caracteriza dano moral indenizável.

3. Não se aplica a cláusula penal de forma invertida quando a rescisão decorre de inviabilidade do negócio, e não de inadimplemento do consumidor."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 395, 406; CPC/2015, arts. 85, § 2º, e 86, p.u.; CDC, arts. 14, 51, IV e § 1º, e 54, § 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543; TJRJ, Apelação nº 0827440-27.2023.8.19.0001, Rel. Des. Lucia Regina Esteves, j.

09.04.2025; TJRJ, Apelação nº 0008724-48.2020.8.19.0014, Rel. Des. Denise Levy Tredler, j. 04.06.2024.

(0809738-02.2023.8.19.0023 - APELAÇÃO. Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 05/11/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

I- CASO EM EXAME:

Recurso de apelação interposto pela Ré ante a Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, reconhecendo a rescisão contratual por inadimplemento da fornecedora, com restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, além de indenização por danos morais.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Verificar a legalidade da rescisão contratual por culpa da fornecedora, a possibilidade de restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem e a existência de dano moral indenizável em razão do inadimplemento contratual.

III- RAZÕES DE DECIDIR:

1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à relação contratual, nos termos dos arts. 2º, 3º e 14 do C.D.C.
2. A crise econômica do setor é risco do empreendimento, assumido exclusivamente pela Fornecedora. Assim, não configurada hipótese de excludente de responsabilidade da Ré.
3. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade é nula de pleno direito, por contrariar o art. 51, IV e §1º, do C.D.C., diante do inadimplemento da Demandada.

4. Aplica-se, ao caso, a Súmula 543 do S.T.J., a qual prevê que, sendo a rescisão motivada por culpa exclusiva da Fornecedora, impõe-se a restituição integral dos valores pagos.

5. A comissão de corretagem deve ser restituída, pois o contrato foi desfeito por culpa da vendedora, frustrando o objeto do negócio.

6. Dano moral caracterizado pela frustração da legítima expectativa do Consumidor, que cumpriu suas obrigações e teve de acionar o Judiciário para buscar reparação por descumprimento grave da fornecedora. Quantum indenizatório, fixado em R\$10.000,00 (dez mil reais), que deve ser mantido em atenção aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

IV- DISPOSITIVO E TESE:

Recurso conhecido e não provido.

Tese fixada: Na hipótese de inadimplemento contratual por parte da Fornecedora em contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao C.D.C., é devida a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, além da indenização por danos morais quando comprovado o abalo à esfera extrapatrimonial do consumidor.

Dispositivos legais citados: Art. 2º, 3º, 14, 51, IV e §1º, todos do Código de Defesa do Consumidor

Jurisprudência relevante citada: Súmula 543 do S.T.J., T.J./R.J., Apelação Cível nº 0041799-17.2016.8.19.0209, Des. Mauro Pereira Martins, julg. 13/08/2024, 21ª Câmara Cível e T.J./R.J., Apelação Cível nº 0054177-71.2021.8.19.0001, Des. Gabriel de Oliveira Zefiro, julg. 16/11/2023, 21ª Câmara Cível.

(0002919-14.2020.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). MAFALDA LUCHESE - Julgamento: 03/07/2025 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

Dispositivo:

- Dos Ônus Sucumbenciais:

A sentença recorrida condenou ambas as partes ao pagamento de custas e honorários advocatícios, e razão da sucumbência recíproca em primeiro grau.

Tendo em vista que o pedido de dano moral está sendo acolhido em grau de recurso, não há que se falar em sucumbência recíproca, a qual fica atribuída exclusivamente à parte Ré/Apelante.

Portanto, deve a parte ré ser condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

- Dispositivo:

Diante de todo o exposto, VOTO no sentido de **conhecer e DAR PROVIMENTO ao recurso**, para reformar parcialmente a sentença e condenar a parte ré, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Tal quantia deverá ser devidamente acrescida de correção monetária a contar da publicação do presente julgado, com base no artigo 389, parágrafo único do Código Civil, e de juros moratórios, desde a citação (artigo 405 do Código Civil), na forma do artigo 406, do Código Civil.

Sucumbência recíproca afastada, ficando integralmente atribuída à parte ré, a quem condeno ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.



Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador HUMBERTO DALLA
RELATOR