



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

APELANTE (s): PERFORMANCE QUINTA DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO (s): JULIO LUIZ DE OLIVEIRA

RELATORA: DES. HELDA LIMA MEIRELES

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

Juízo da 6ª VARA CÍVEL

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

A C Ó R D ã O

DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. APELAÇÃO CÍVEL. ENTREGA DE IMÓVEL COMERCIAL SEM CONDIÇÕES DE USO. AUSÊNCIA DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. ENTREGA FORMAL INSUFICIENTE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA INCORPORADORA. FATO DE TERCEIRO NÃO CONFIGURADO. DANO MATERIAL E MORAL. DANO MORAL IN RE IPSA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, condenando incorporadora em razão da entrega de unidade comercial sem condições de uso.

2. As questões em discussão são as seguintes: (i) verificar se a entrega do imóvel, desacompanhada de fornecimento de energia elétrica, configura adimplemento contratual; (ii) examinar a existência de falha na prestação do serviço imputável à incorporadora, diante da alegação de fato de terceiro; (iii) aferir o nexo causal entre a conduta da ré e os prejuízos suportados pelo autor; e (iv) analisar a legitimidade da condenação ao pagamento de danos materiais e morais.

3. Relação jurídica de consumo caracterizada, incidindo a responsabilidade objetiva da incorporadora pelos defeitos na prestação do serviço (art. 14 do CDC).

4. A entrega formal do imóvel não se confunde com o cumprimento integral da obrigação contratual, sendo





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

indispensável que a unidade esteja apta à sua finalidade econômica.

5. A ausência de fornecimento de energia elétrica — serviço essencial — inviabiliza a utilização do imóvel, especialmente quando destinado à atividade comercial, caracterizando inadimplemento contratual. A alegação de falha da concessionária de energia elétrica não afasta a responsabilidade da incorporadora, por se tratar de risco inerente à atividade, não configurando excludente de responsabilidade.

6. Prova pericial que demonstra a inexistência de ligação elétrica nas unidades no momento da entrega, não sendo infirmada por elementos técnicos idôneos, sendo insuficiente o mero inconformismo da parte com suas conclusões.

7. Dano material configurado, decorrente da impossibilidade de exploração da atividade econômica e das despesas suportadas pelo adquirente.

8. Dano moral configurado *in re ipsa*, diante da frustração da legítima expectativa do consumidor e da impossibilidade de utilização do imóvel, ainda que se trate de unidade comercial.

9. *Quantum* indenizatório fixado em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não comportando redução.

10. Recurso conhecido e desprovido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001558-88.2022.8.19.0209 em que é apelante PERFORMANCE QUINTA DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e apelado JÚLIO LUIZ DE OLIVEIRA.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *nos termos da Certidão de julgamento*.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Helda Lima Meireles
Desembargadora Relatora





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

RELATÓRIO

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por JÚLIO LUIZ DE OLIVEIRA em face de PERFORMANCE QUINTA DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Narra o autor que adquiriu unidade imobiliária (sala comercial nº 621) em empreendimento da ré, com previsão de entrega até 31/12/2017, admitida tolerância contratual de 180 dias. Sustenta que o imóvel somente foi disponibilizado em 24/10/2018 e, ainda assim, sem condições de uso, em razão da ausência de fornecimento de energia elétrica, o que inviabilizou a exploração da atividade comercial no local.

Afirma que o atraso e a impossibilidade de utilização do imóvel lhe causaram prejuízos, notadamente com o pagamento de aluguéis de outro imóvel para exercício de sua atividade, razão pela qual requereu a condenação da ré ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes e despesas com locação) e indenização por danos morais (fls. 3/22).

Regularmente citada, a ré apresentou contestação, sustentando, em síntese, que o empreendimento foi concluído dentro do prazo contratual e que eventual demora na disponibilização de energia elétrica decorreu de fatores atribuíveis à concessionária de energia, não podendo ser imputada à incorporadora. Alegou, ainda, a inexistência de relação de consumo, por se tratar de aquisição para fins de investimento (fls. 87/104).

Foi produzida prova pericial, com laudo conclusivo às fls. 197/216.

Sobreveio sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condenar a ré ao pagamento de: (i) danos materiais, a serem apurados em liquidação; (ii) indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00; (iii) custas e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação (fls. 333/337).

Foram opostos embargos de declaração pela ré, alegando omissões quanto à aplicação da cláusula penal contratual e aos critérios de fixação da condenação, os quais foram parcialmente apreciados para esclarecer pontos da decisão, sem alteração substancial do resultado (fls. 355/357).

Irresignada, a ré interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese, que: (i) não houve atraso na entrega do imóvel, tendo a obra sido concluída dentro do prazo contratual; (ii) eventual ausência de energia elétrica decorreu exclusivamente de falha da concessionária de energia, não podendo ser imputada à incorporadora; (iii) o laudo pericial não identificou irregularidade





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

na obra ou na infraestrutura do empreendimento; (iv) inexiste responsabilidade civil da ré, por ausência de falha na prestação do serviço e de nexo causal; (v) é indevida a condenação ao pagamento de danos materiais e morais, ou, subsidiariamente, deve ser reduzido o valor arbitrado.

Requer, ao final, o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, com a improcedência dos pedidos autorais (fls. 362/378).

Contrarrazões às fls. 382/390.

É o relatório.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

V O T O

Presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que, nos autos de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor, condenando a incorporadora ao pagamento de danos materiais, a serem apurados em liquidação, e de indenização por danos morais.

Na origem, o autor alegou ter adquirido unidade comercial em empreendimento da ré, cuja entrega, embora formalmente realizada, teria ocorrido sem condições de uso, notadamente pela ausência de fornecimento de energia elétrica, circunstância que inviabilizou a exploração da atividade econômica no imóvel.

A sentença reconheceu a falha na prestação do serviço e condenou a ré ao pagamento de indenização pelos prejuízos decorrentes da indisponibilidade do bem.

Irresignada, a ré sustenta, em síntese: (i) a inexistência de atraso na entrega do imóvel; (ii) que eventual ausência de energia elétrica decorreu exclusivamente de falha da concessionária, configurando fato de terceiro; (iii) a inexistência de vício construtivo ou irregularidade no empreendimento, conforme laudo pericial; (iv) a ausência de nexo causal e de responsabilidade civil; (v) a indevida condenação por danos materiais e morais, ou, subsidiariamente, a necessidade de redução do quantum indenizatório.

À luz do princípio devolutivo, consigno serem estas as questões submetidas a esta Corte: (i) verificar se houve efetiva entrega do imóvel em condições adequadas de uso, ou se a ausência de fornecimento de energia elétrica configura inadimplemento contratual; (ii) examinar a existência de falha na prestação do serviço imputável à incorporadora, inclusive diante da alegação de fato de terceiro (concessionária de energia); (iii) aferir a presença de nexo de causalidade entre a conduta da ré e os prejuízos suportados pelo autor; (iv) analisar a legitimidade da condenação ao pagamento de danos materiais (lucros cessantes e despesas) e danos morais, bem como a adequação do quantum fixado.

Inicialmente, cumpre reconhecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos, por se tratar de típica relação de consumo, na qual o autor figura como destinatário final do bem adquirido e a ré como fornecedora de serviços no mercado de incorporação imobiliária, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

Não merece acolhida a alegação de nulidade da prova pericial.

Sustenta a apelante que teria havido violação ao contraditório na condução da perícia, bem como ausência da necessária imparcialidade do expert. Tais alegações, contudo, não encontram respaldo nos autos.

Com efeito, o perito judicial, prestou os esclarecimentos solicitados pelas partes, conforme se verifica dos documentos constantes dos autos (inds. 248/251, 268/272 e 297/299), além de responder de forma adequada aos quesitos formulados no laudo pericial (inds. 197/216).

O expert reafirmou, de maneira clara e fundamentada, que a ausência de fornecimento de energia elétrica nas unidades da parte autora foi devidamente constatada, com base em elementos objetivos, tais como registros fotográficos dos medidores e análise das faturas de energia, que evidenciaram a inexistência de ligação das unidades à rede elétrica à época da perícia.

Nesse contexto, não há falar em cerceamento de defesa ou necessidade de complementação da prova técnica. Os esclarecimentos prestados mostram-se suficientes para a adequada compreensão da controvérsia, não se justificando a designação de audiência de instrução ou a substituição do perito.

Ressalte-se que a simples discordância da parte com as conclusões do laudo não configura, por si só, vício apto a ensejar sua nulidade. Para tanto, seria necessária a demonstração concreta de falha técnica relevante ou de parcialidade do expert, o que não ocorreu no caso.

Nesse contexto, o entendimento solidificado no Enunciado nº 155 da Súmula deste Tribunal:

Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição.

Nessa mesma linha de inteligência, as decisões pregressas deste Sodalício:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ACIDENTÁRIA. INSS. PRETENSÃO AUTURAL DE RESTABELECIMENTO DE AUXÍLIO-DOENÇA ACIDENTÁRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO DO DECISUM QUE SE IMPÕE. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE REDUÇÃO DA CAPACIDADE LABORATIVA PARA O EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES LABORATIVAS HABITUAIS DO AUTOR, APESAR DA CONSTATAÇÃO DA SEQUELA DECORRENTE DO ACIDENTE DE TRABALHO





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

SOFRIDO. IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL QUE SE LIMITA A EXPRESSAR INCONFORMISMO COM O RESULTADO. PARTE AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE DEMONSTRAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. RECURSO CONHECIDO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 0001248-21.2019.8.19.0037 – APELAÇÃO. Des(a). LIDIA MARIA SODRE DE MORAES - Julgamento: 20/08/2024 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 21ª CÂMARA CÍVEL) (grifei)

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. VÍCIOS OCULTOS EM IMÓVEL RESIDENCIAL ADQUIRIDO NA PLANTA. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, QUE CONDENOU A PARTE RÉ A REALIZAR OS REPAROS NECESSÁRIOS NO IMÓVEL NO PRAZO DE 30 DIAS, A ARCAR COM A LOCAÇÃO DE OUTRO IMÓVEL PELOS AUTORES DURANTE PERÍODO DE EVENTUAL DESOCUPAÇÃO DO APARTAMENTO, A SER ESCOLHIDO PELAS PARTES EM COMUM ACORDO, E A PAGAR A QUANTIA DE DEZ MIL REAIS A CADA UM DOS ADQUIRENTES A TÍTULO DE DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. PERÍCIA JUDICIAL QUE IDENTIFICOU DIVERSAS FALHAS NA CONSTRUÇÃO E FOI CONCLUSIVA NO SENTIDO QUE OS DEFEITOS CONSTATADOS NO IMÓVEL POSSUEM A NATUREZA DE VÍCIOS OCULTOS E DECORREM DE FALHAS CONSTRUTIVAS. **RÉS QUE NÃO COMPROVAM AS SUPOSTAS IRREGULARIDADES NO LAUDO PERICIAL. MERO INCONFORMISMO COM O RESULTADO DA PROVA TÉCNICA.** EVIDENTE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DEVER DE INDENIZAR. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA DE MODO RAZOÁVEL E PROPORCIONAL ÀS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSOS DESPROVIDOS. 0172776-03.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des(a). RENATO LIMA CHARNAUX SERTA - Julgamento: 15/08/2024 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL) (grifei)

Apelação Cível. Justiça gratuita. Ação de repetição de indébito cumulada com indenizatória e revisão contratual. Contrato de empréstimo consignado em folha de pagamento de aposentadoria. (...). **A contestação do laudo pericial é cabível no âmbito do Processo. Faz parte da dialética que vige no curso da ação, em nome da paridade das armas, e dos princípios**





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

constitucionais da ampla defesa e do contraditório substancial. No entanto, para fazê-lo, a parte deve apresentar razões relevantes para desqualificar a peça técnica, oferecendo provas irrefutáveis da imprestabilidade do laudo ou da parcialidade do perito, o que não ocorreu no presente caso. O mero inconformismo da parte com o resultado do laudo, completo e conclusivo, sobre o qual se manifestaram ambas as partes, não viabiliza a reforma do julgado. Apelação a que se nega provimento. 0806636-36.2022.8.19.0207 – APELAÇÃO. Des(a). MARIA AUGUSTA VAZ MONTEIRO DE FIGUEIREDO - Julgamento: 31/07/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL) (grifei)

Ausentes elementos que evidenciem irregularidade na produção da prova pericial, impõe-se o afastamento da preliminar de nulidade.

No caso concreto, a prova técnica é elucidativa ao demonstrar que, não obstante a entrega formal da unidade imobiliária, esta não se encontrava apta à utilização.

Consta expressamente que os disjuntores gerais permaneceram lacrados até, pelo menos, o final do mês de janeiro de 2019, em razão de problemas na rede elétrica da concessionária LIGHT, que não possuía capacidade de atender à demanda do empreendimento (fls. 220/221).

Diante desse cenário, correta a conclusão do juízo de origem no sentido de que não houve efetivo cumprimento da obrigação contratual pela ré, qual seja, a entrega de unidade em condições de uso. A legítima expectativa do consumidor não se satisfaz com a mera entrega formal do imóvel, sendo indispensável que este se encontre apto à sua finalidade econômica.

Com efeito, a ausência de fornecimento de energia elétrica — serviço essencial — inviabiliza a utilização de unidade imobiliária, sobretudo quando destinada ao exercício de atividade comercial, não se podendo considerar cumprida a obrigação da incorporadora em tais circunstâncias.

Nesse contexto, à luz da responsabilidade objetiva do fornecedor, fundada na teoria do risco do empreendimento (art. 14 do CDC), não há falar em rompimento do nexo causal pela simples alegação de falha da concessionária de energia elétrica.

Isso porque, conforme evidenciado pela prova técnica, a ré tinha condições de verificar, ao tempo da entrega das chaves, que a unidade não dispunha de fornecimento de energia elétrica, circunstância que impunha a





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

adoção de providências para assegurar a efetiva fruição do imóvel pelo adquirente.

Assim, eventual falha da concessionária não afasta a responsabilidade da incorporadora perante o consumidor, porquanto inserida no âmbito dos riscos inerentes à atividade desenvolvida (fls. 249/251):

"A entrega das chaves das salas da parte Autora ocorreu no dia 24.10.2018 e a ligação do prédio (Administração e partes comuns) ocorreu no dia 30.10.2018. É razoável supor que a Equipe da Empresa PERFORMANCE, (engenheiro), que entregou às salas comerciais aos proprietários, tinha conhecimento de que as salas não tinham energia elétrica, pois certamente trabalharam no prédio na fase final da construção.

Apesar de solicitar aos assistentes para esclarecerem o problema da falta de energia elétrica nas unidades de uso comercial, objeto da perícia, o Assistente da parte Ré informou que não tinha conhecimento. Porém, o Assistente da parte Autora afirmou categoricamente que as salas não tinham energia elétrica, pois foi necessário utilizar a alimentação da rede comum do prédio para executar os serviços de adequação elétrica das salas. Em função da afirmação foi solicitado que comprovasse que não tinham energia elétrica nas salas 621 e 622.

Para comprovar, o Assistente do Autor enviou as fotografias das fls. 214/216 dos autos e, ainda, a fatura referente ao mês de FEV/19 (medição entre os dias 24/01/2019 e 21/02/2019 - figura abaixo). Nas fotografias foi comprovado que o serviço estava sendo executado nos dias 07, 30 e 01 dez/19 e a fatura indicou que não existia energia elétrica até o dia 21/02/2019, pois o consumo no período foi igual a "zero".

A fatura indicou, claramente, que até o dia 21/02/2019 não existia alimentação de energia elétrica da Concessionária - LIGHT.

Na fl. 108 dos autos, existe uma ordem de serviço emitida pela Empresa JAM, indicando que no dia 15/02/2019 a energia elétrica tinha sido restabelecida (não foi comprovado).





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

Também, a foto do medidor de energia elétrica da sala 621, fl. 55 dos autos, comprova que o medidor de energia elétrica estava desligado (o visor não tinha informação), caracterizando falta de alimentação na sala 621. (...)

Insurge-se a apelante contra a sua condenação ao pagamento de danos materiais e morais. Todavia, não lhe assiste razão.

No tocante ao dano material, não há, nas razões recursais, qualquer argumento capaz de infirmar a correção do julgado, que determinou a aplicação da multa contratual em razão do atraso na entrega do imóvel, solução que se mostra adequada diante do inadimplemento reconhecido.

Quanto ao dano moral, igualmente não merece reparo a sentença. O juízo de origem fundamentou de forma suficiente a sua configuração, destacando que a situação vivenciada pelo autor não se restringe a mero atraso contratual, mas ultrapassa a esfera patrimonial, atingindo direitos da personalidade.

Com efeito, trata-se de hipótese de dano moral *in re ipsa*, que dispensa a comprovação de sofrimento concreto, por decorrer diretamente da própria conduta ilícita. A frustração da legítima expectativa do consumidor quanto à utilização do imóvel, aliada à impossibilidade de exploração da atividade econômica no local, configura situação apta a ensejar compensação extrapatrimonial, em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Ressalte-se que, ainda que se trate de sala comercial, não se afasta a incidência da proteção consumerista, tampouco a configuração do dano moral, sobretudo porque o adquirente não se encontra em posição de paridade com o fornecedor.

Ademais, restou comprovado o descumprimento do prazo de tolerância, que se esgotou em junho de 2018, tendo a unidade sido entregue apenas em outubro do mesmo ano, circunstância que reforça a gravidade do inadimplemento contratual.

Diante desse contexto, mostra-se correta a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, não havendo elementos que justifiquem sua exclusão ou redução.

Por outro lado, não se olvide a dificuldade inerente à quantificação do dano extrapatrimonial, haja vista a ausência de critérios específicos no ordenamento jurídico brasileiro. Vale dizer, embora a Constituição Federal de 1988 tenha consagrado a reparação do dano moral, no art. 5º, inciso V, a ausência de critério matemático de aferição do quantum suficiente a compensar





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

a vítima dificulta a tarefa do julgador e favorece a emissão de decisões dissonantes para situações próximas.

Por outro lado, a verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, nos termos do Verbete Sumular nº 343 deste Tribunal:

“A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação.”

Desse modo, entendo que o valor arbitrado pelo juízo é razoável e consentâneo com os elementos do caso concreto, em especial o fato de que mesmo a entrega das chaves não representou a satisfação da obrigação, uma vez que a parte ainda precisou aguardar a instalação de serviço essencial.

A propósito, vejam-se as decisões pregressas deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE OS PEDIDOS PARA RECONHECER O NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO POR CULPA DA RÉ E PARA CONDENÁ-LA AO PAGAMENTO DE R\$ 12.711,40 (DOZE MIL SETECENTOS E ONZE REAIS E QUARENTA CENTAVOS) A TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL, BEM COMO R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DA RÉ NEP INCORPORAÇÕES S/A. RÉ ALEGA QUE O EVENTO NARRADO NÁ INICIAL NÃO PODERIA SER CONSIDERADO APTO A ENSEJAR PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, TENDO EM VISTA QUE "O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR SI SÓ NÃO É MOTIVO CAPAZ DE ENSEJAR A REPARAÇÃO". ADUZ QUE AS UNIDADES ADQUIRIDAS PELO AUTOR NÃO SE DESTINARIAM À MORADIA, MAS POSSUÍAM INTUITO DE LUCRO. RESTOU COMPROVADA A INADIMPLÊNCIA ABSOLUTA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADO, TENDO EM VISTA QUE A RÉ NÃO REALIZOU A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. AUTOR QUE É PESSOA FÍSICA QUE APESAR DE TER ADQUIRIDO A UNIDADE COM O INTUITO DE AUFERIR LUCRO NÃO POSSUI EXPERTISE NO MERCAD





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

IMOBILIÁRIO E DE INCORPORAÇÃO. A DEMORA EM ENTREGAR IMÓVEL É FATOR CAPAZ DE CAUSAR GRANDE REPERCUSSÃO NA VIDA DO COMPRADOR, AINDA QUE PARA FINS DE INVESTIMENTO, DE MODO QUE É LEGÍTIMA A PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VALOR DA QUANTIA QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. JURISPRUDÊNCIA DESTE TJERJ. RECURSO CONHECIDO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 0010848-47.2015.8.19.0024 – APELAÇÃO. DES(A). LUCIA HELENA DO PASSO - JULGAMENTO: 26/02/2026 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

EMENTA1: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE AUTORA. REFORMA PARCIAL DO JULGADO. 1. Parte autora que requer a condenação da parte ré na obrigação de fazer de concluir as obras do imóvel adquirido e entregar as chaves, devolvendo-se, em dobro, o valor pago à título de comissão de corretagem, taxa de juros de obra e, ainda indenização por danos morais. 2. Na sentença, foram julgados parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar as rés, solidariamente, a restituírem ao autor todos os valores pagos, inclusive despesas e comissão de corretagem, de forma simples. 3. Ausência de solidariedade da corretora e da empresa de consultoria, que não respondem pelo inadimplemento do contrato. Atuação meramente acessória. Precedentes jurisprudenciais. 4. Da análise da peça inaugural, infere-se que o pedido da parte autora foi de condenar a parte ré na obrigação de fazer de concluir as obras e entregar as chaves do imóvel, não havendo pedido de rescisão contratual. 5. Ausência, na fundamentação da r. sentença, de qualquer menção ao pedido do autor, no que tange ao pedido de entrega do imóvel, com a finalização das obras. 6. Matéria de fato. Aplicação da teoria da causa madura, nos termos do artigo 1.013, § 3º, do Código de Processo Civil. 7. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel Empreendimento abandonado





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0036355-77.2019.8.19.0021

Construtora citada por edital e revel. Impossibilidade de entrega da unidade. Conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, a serem apurados em liquidação de sentença. Artigo 499 do CPC. Resolução contratual. Restituição integral dos valores pagos. 8. O Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento no sentido de que é plenamente cabível, de forma automática, a conversão em perdas e danos, ainda que sem pedido explícito, quando impossível o seu cumprimento ou a obtenção de resultado prático equivalente. Precedente Jurisprudencial. 9. Dano moral configurado. Frustração da legítima expectativa da parte autora de entrega do imóvel. 10. Quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que se afigura razoável e proporcional às características do caso em tela. Precedentes jurisprudenciais. 11. **PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO**

Diante do desprovimento do recurso, impõe-se a majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, em consonância com a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.059, elevando-se os honorários advocatícios em 1% (um por cento) sobre o valor fixado na origem.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se a verba sucumbencial na forma acima estabelecida.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

HELDA LIMA MEIRELES
Desembargadora Relatora

MS

