Apelação Cível nº 0078539-70.2014.8.19.0038
Apelante: Gafisa S.A.
Advogado: Rodrigo José Hora Costa da Silva
Apelado: André Alexandre Sanchez Lamego de Almeida
Advogado: Fabiano Arydes Gomes
Interessada: Alcipex Imobiliária Ltda.
Advogado: Guilherme Leta da Costa Rocha
Advogado: Paulo Artur Erlich Varella
Juíza Prolatora: Ariadne Villela Lopes

Relatora: Desª. RENATA SILVARES FRANÇA

A C Ó R D Ã O

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). DANO MORAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela segunda Ré (incorporadora) contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos do Autor e lhe condenou ao pagamento de R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, por cinco meses, a título de lucros cessantes (total R$ 40.000,00), e ao pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de danos morais, além de sucumbência e honorários, em decorrência de atraso na entrega de imóvel residencial adquirido na planta.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o atraso na entrega do imóvel enseja indenização por danos materiais (lucros cessantes) e seu marco temporal; (ii) determinar se o atraso, nas circunstâncias dos autos, configura dano moral reparável e, se sim, o *quantum*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação jurídica entre Autor e incorporadora é tipicamente consumerista, atraindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (arts. 2º e 3º), porquanto o adquirente é destinatário final e a incorporadora atua como fornecedora de produto/serviço.
4. Ficou incontroversa a mora na entrega do imóvel — considerados o prazo contratual e a cláusula de tolerância — demonstrada pelo termo de recebimento da unidade e pela própria admissão da Ré quanto aos

RENATA SILVARES FRANCA FADEL:33925 Assinado em 03/12/2025 11:35:21
Local: GAB. DES. RENATA SILVARES FRANCA FADEL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
427
Carimbado Eletronicamente

atrasos; a entrega efetiva das chaves constitui o marco de cessação da mora.

5. A responsabilidade da incorporadora é objetiva quanto ao atraso, não se caracterizando, nos autos, caso fortuito ou força maior apto a eximir a responsabilidade, porquanto entraves administrativos e dificuldades típicas da atividade empresarial configuram fortuito interno ou risco do empreendimento.

6. O prejuízo decorrente do atraso, na modalidade lucros cessantes (aluguel equivalente), é presumido nas hipóteses de inadimplemento contratual pela incorporadora, sendo devida indenização mensal correspondente à média locatícia comprovada nos autos.

7. A jurisprudência invocada (entre outros, Tema 998 do STJ; EREsp 1341138/SP; Súmula 350/STJ) confirma a possibilidade de aplicação da cláusula de tolerância e a presunção do prejuízo para fins de lucros cessantes, bem como que a entrega das chaves é o termo final da mora.

8. Quanto ao dano moral, o atraso na entrega de imóvel comprado na planta não é gerador de dano moral *in re ipsa*, entendimento que encontra amparo na Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte. Na hipótese, o atraso de 5 (cinco) meses não é suficiente a ensejar reparação extrapatrimonial, diante da inexistência de outros elementos fáticos excepcionais que evidenciem ofensa à esfera moral do Autor, razão pela qual o reconhecimento da reparação por dano moral mostra-se inadequado neste caso.

9. Em face da reforma parcial da sentença, impõe-se ajustar a distribuição dos ônus sucumbenciais, reconhecendo sucumbência recíproca e fixando honorários de sucumbência conforme fundamentação constante dos autos.

10. Retificação, de ofício, dos juros e da correção monetária fixados na sentença, os quais deverão seguir a nova redação dos arts. 389, parágrafo único, e 406 do CC, nos termos da jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso conhecido e parcialmente provido, com a reforma, *ex officio*, quanto aos juros e à correção monetária.

Tese de julgamento: "1 Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às relações de compra e venda de unidades imobiliárias na planta em que a incorporadora figura como fornecedora. 2. O atraso injustificado na entrega das chaves enseja indenização por lucros cessantes (valor locatício assemelhado). 3. A expedição do habite-se ou a conclusão das obras não substitui a entrega das chaves como termo final da mora; só a entrega das chaves põe fim à mora. 4. Entraves administrativos e dificuldades próprias da atividade da incorporadora configuram fortuito interno ou risco do empreendimento, não elidindo sua responsabilidade. 5. O atraso na entrega do imóvel, sem elementos excepcionais que demonstrem ofensa à dignidade ou abalo existencial,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

caracteriza mero inadimplemento contratual, incapaz de produzir, por si só, por danos extrapatrimoniais."

_____

Dispositivos relevantes citados: CDC (arts. 2º e 3º); CPC, art. 355, I; CPC, art. 487, I; CPC, art. 85, §2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ — Tema 998; Tema 970 e Tema 971; Súmula 350/STJ; EREsp 1341138/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09.05.2018; REsp 1654843/SP Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 15/06/2021; TJRJ – Apelação nº 0001775-22.2017.8.19.0205, Rel. Desª. Lucia Helena do Passo, j. 02/06/2022; Apelação nº 0001775-22.2017.8.19.0205, Rel. Des. Humberto Dalla Bernardina de Pinho – j. 10/08/2022; Apelação nº 0040939-11.2019.8.19.0209, Rel. Desª. Cristina Serra Feijó, j. 23/09/2025; Apelação nº 0026604-08.2019.8.19.0202, Rel. Des. Murilo André Kieling Cardona Pereira, j. 05/08/2025; Apelação nº 0396724-29.2016.8.19.0001, Rel. Des. Antônio Carlos Arrabida Paes j. 26/06/2025.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0078539-70.2014.8.19.0038, em que é Apelante **GAFISA S.A.** e Apelado **ANDRÉ ALEXANDRE SANCHEZ LAMEGO DE ALMEIDA**.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Quarta Câmara de Direito Privado, por unanimidade, no sentido do **CONHECIMENTO** e **PARCIAL PROVIMENTO** do recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Desª. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
429
Carimbado Eletronicamente

R E L A T Ó R I O

Trata-se de Ação Reparatória por Danos Morais e Materiais ajuizada por **ANDRÉ ALEXANDRE SANCHEZ LAMEGO DE ALMEIDA** em face de **ALCINPEX - AERO COMÉRCIO INDÚSTRIA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO AERONÁUTICA LTDA.** e **GAFISA S.A.,** por meio da qual objetiva a condenação das demandadas por descumprimento contratual atinente ao atraso da entrega de imóvel residencial.

O Juízo da 3ª Vara Cível de Nova Iguaçu proferiu sentença, às fls. 263/267 (IE nº 278), julgando parcialmente procedente a pretensão autoral, nos termos infratranscritos (grifos nossos e no original):

> *"II-b) Do mérito*
> *Considerando a desnecessidade de outras provas a serem produzidas, principalmente em audiência, passo ao julgamento antecipado de lide, nos termos do artigo 355, 1 do Código de Processo Civil.*
> *Assiste parcial razão à parte autora. O pleito é parcialmente procedente.*
> *Inicialmente. deve ser destacada a aplicação do Código de Defesa do consumidor a presente demanda, eis que os autores se enquadram no conceito de consumidor, previsto no caput do art. 2" CDC, verbis:*
> *"Art. 2' Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final."*
> *E o réu, ora incorporador, se insere no conceito de fornecedor de produtos e serviços previsto no art. 35 e seus § 1º e 2º do CDC, que ora transcrevo:*
> *"Ari. 3° Fornecedor é toda pessoa fie" ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.*
> *§ 1 Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.*
> *§ 24 Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista."*
> *Dessa forma, esclareço que não há que se falar em inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a parte autora ó hipossuficiente técnica e financeira na presente demanda, de modo a ser devida a aplicação do Códex supramencionado.*
> *A mora na entrega do imóvel restou incontroversa, eis que os réus não foram capazes de afastar a alegação autoral nesse sentido, a qual se comprova pelo documento de fls.42/43 que faz menção à efetiva entregas das chaves.*
> *Assim, em que se pesem as alegações das rés no sentido da ocorrência de*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
430
Carimbado Eletronicamente

diversos fortuitos que prejudicaram o bom andamento e conclusão das obras (problemas junto à prefeitura para liberação do "Habite-se" não restando evidenciado que a culpa no atraso se deu em razão de qualquer atitude do autor, sendo certo que nenhuma dessas alegações é capaz de afastar a responsabilidade do construtor pela conclusão da obra, eis que tais intercorrências poderia ser tidas de forma análoga a fortuitos internos, se enquadrando na Teoria do Risco do Empreendimento.

Essa teoria, já massificada na jurisprudência, inclusive nos tribunais superiores nacionais, leciona que aquele que se atreve a empreender, seja fornecendo bens ou serviços, deve estar apto não só a obter os lucros de tal empreendimento, como também de suportar todos os vícios e problemas oriundos deste empreendimento, de modo que, as alegações ventiladas pela ré não são capazes de afastar-lhe a culpa pelo atraso na obra.

O Superior Tribunal de Justiça fixou o seguinte entendimento no Tema 998, o qual versa a respeito dos compromissos de compra e vende de imóveis na planta em que sobrevier atraso por parte do alienaste:

1 - Na aquisição de unidades autónomas em construção, o contrato deverá estabelecer de forma dera, expressa e inteligível o prazo certo pare a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

2 - No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização de posse direta ao adquirente da unidade imobiliária.

3 - É fllcita a cobrança de juros de obra ou outro encargo equivalente após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autónoma, incluído o período de tolerância.

4 - O descumprimento do prazo de entrega do Imóvel computado o período de tolerância faz cessar a Incidência de correção monetária sobro o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete, o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor."

Dessa forma, comprovado o atraso, e não sendo ele justificável, se mostra presente o dever de reparar os danos advindos, os qual, no caso dos autos, versam sobre os danos materiais advindos de locação de imóvel e danos morais advindos da não disponibilização do bem na data avençada.*

Contudo, entendo que assiste razão ao segundo réu quanto a impossibilidade de condenação conjunta na multa contratual prevista nos Itens 5.1 e 5.2 do contrato firmado entre as partes, eis que tais cláusulas tratem das obriga~ do comprador e, ainda que não o fizessem, seria impossível sua aplicação cumulativa com o pleito de condenação em alugueis, eis que tal condenação conjunta revelaria verdadeiro "bis in idem", apto a ensejar duplicidade nas perdas e danos, ensejando verdadeiro enriquecimento Ilícito.

Dessa forma, considerando a natureza jurídica de cláusula penal, que é a de indenizar s parte inocente pelo inadimplemento/atraso/descumprimento contratual causado pela outra parte, entendo que não há como condenar a ré ao seu pagamento, eis que a parte autora já fera jus ao recebimento de outra indenização decorrente de mesma natureza, qual seja, o recebimento dos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
431
Carimbado Eletronicamente

alugueis, de modo que a condenação ao pagamento da muita prevista em contrato configuraria verdadeiro bis in idem, instituto que é reconhecidamente vedado em nosso ordenamento jurídico. No caso, o valor a ser arbitrado deve ser a média dos aluguéis praticados em imóveis semelhantes, razão pela qual, considerando os documentos de fis.44146, nos quais o autor comprova que a média do valor dos imóveis da região gira em tomo de R$ 8.000,00 mensais, v entendo que este deve se revelar o valor devido.

Em igual sentido, entendo incabível se falar em devolução dos valores pagos a título do serviço de corretagem, eis que o serviço foi efetivamente prestado e não há qualquer comprovação de falha em sua prestação ou, ainda, que o primeiro réu concorreu diretamente com o atraso na entrega das chaves, sendo integralmente improcedente a ação em seu desfavor.

O dano moral é evidente e, inexistindo culpa da parte autora capaz de ensejar a mora, resta à segunda ré o dever de reparação, eis que o dano moral no presente caso operam-se "in re ipsa".

Assim, por inexistir qualquer divergência quanto á ocorrência de mora na entrega do Imóvel, entendo que não há óbice ao pleito autoral de indenização pelo atraso na entrega do bem, devendo o mesmo ser julgado procedente.

O quantum indenizatório a ser fixado deve não só compensar toda a angústia experimentada pela parte requerente, como apresentar caráter pedagógico e punitivo, a fim de desestimular a prática reiterada de condutas como está, de modo que entendo razoável fixá-lo no patamar de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

III- DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS e:

1) CONDENO a segunda ré a pagar ao autor o valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) por cada um dos cinco meses de atraso na entrega do imóvel, totalizando o montante de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de reparação pelas danos materiais suportados , referentes ao valor de locação de imóvel assemelhado ao comprado pelo autor, cujo termo inicial será a data do efetivo atraso na entrega do imóvel e o termo finai será a data em que se deu a entrega das chaves, quantia que deverá ser atualizada monetariamente a contar de cada mês de atraso na entrega do imóvel, incidindo juros de mora de 1% (um por cento) no mês a partir da citação, utilizando-se em ambos os casos a tabela prática deste E.TJRJ;

2) Condeno a segunda ré ao pagamento de compensação pelos danos morais experimentados pelo requerente, cujo valor fixo em R$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que deverá ser corrigido monetariamente a contar da presente e acrescido de juros de mora de 1 % (um por cento) ao más a conter de citação utilizando-se em ambos os casos a tabela prática deste E.TJRJ.

Em consequência, EXTINGO O FEITO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, nos termos do artigo 487,1 do CPC.

Considerando que a parte autora decaiu da mínima parte do pedido, condeno a segunda ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor de condenação, nos termos do artigo 85, §2º do CPC.".

Apelo tão somente da 2ª Ré, às fls. 271/281 (IE nº 286), no qual reedita os argumentos já trazidos na exordial e sustenta, em síntese, que não há falar em

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
432
Carimbado Eletronicamente

fortuito interno, uma vez que o atraso na entrega das chaves se subsome à clausula contratual de caso fortuito e força maior, excludente de responsabilidade.

Defende que, ainda que afastado o caso fortuito, não se poderia condenar a parte ré em danos materiais advindos de danos emergentes, uma vez que ele deveria ter sido documentalmente comprovado quando da propositura da demanda.

Quanto aos danos morais, aduz que, se, por um lado, não ficou demonstrado qualquer sofrimento apto a ensejá-los, por outro, a própria multa contratual já abrangeria prejuízos de ordem moral.

Requer, assim, o recebimento e o provimento do recurso, de modo a "*reformar a r. sentença de primeiro grau para que seja julgada a pretensão autoral improcedente, condenando a apelada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios*" e que, "*caso seja do entendimento desta Colenda Turma pela manutenção da condenação em lucros cessantes, requer -se que seja considerado como período de atraso o término da cláusula de tolerância até a data de expedição do 'habite-se'*".

Contrarrazões às fls. 283/287 (IE nº 298), em prestígio à sentença.

Após o recebimento dos autos por esta Câmara, em vista do requerimento de fl. 313 (IE nº 313), os autos foram devolvidos ao Juízo *a quo* para julgamento dos embargos de declaração fls. 268/269 (IE nº 283), opostos pela 1ª Ré (ALCIMPEX), acolhidos por meio da decisão de fls. 335/336 (IE nº 335), para complementar a sentença e, expressamente, julgar improcedentes os pedidos contra ela dirigidos.

Foram, posteriormente, opostos novos embargos declaratórios pela 1ª Ré (ALCIMPEX), à fl. 360 (IE nº 360), em vista da omissão da sentença acerca da fixação de honorários de sucumbência, acolhidos à fl. 373 (IE nº 373), em decisão que deixou de se manifestar sobre o tema agitado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
433
Carimbado Eletronicamente

Novos aclaratórios de fls. 377/379 (IE nº 377), suscitando nova omissão, diante da ausência de fixação dos honorários, acolhidos à fl. 387, para condenar a parte autora *"ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono do segundo, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor de condenação, nos termos do artigo 85, §2 do CPC."*

Outros embargos opostos pela 1ª Ré, às fls. 391/393 (IE nº 391), tendo em vista que a decisão anterior, embora tenha fixado a verba sucumbencial, destinou à 2ª Ré, os quais foram acolhidos pela decisão de fls. 398/399 (IE nº 398), que corrigiu o erro material, destinando a verba honorária ao patrono da 1ª Ré.

É o Relatório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
434
Carimbado Eletronicamente

V O T O

Inicialmente, impende-se o conhecimento do Apelo em apreço por se fazerem presentes seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

No mérito, versa a demanda sobre pretensão reparatória por danos morais e materiais, decorrentes de alegado descumprimento contratual no que tange ao atraso na entrega de imóvel.

A Magistrada de 1º grau acolheu parcialmente a pretensão deduzida, condenando *"a segunda ré a pagar ao autor o valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) por cada um dos cinco meses de atraso na entrega do imóvel, totalizando o montante de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de reparação pelos danos materiais suportados"*, bem como ao pagamento de "*danos morais*" no valor de "*R$ 15.000,00 (quinze mil reais)*". Outrossim, por considerar "*que a parte autora decaiu da mínima parte do pedido*", condenou "*a segunda ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios (...) em 15% (quinze por cento) sobre o valor de condenação.*" (IE n º 278).

Em atenção ao princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, cinge-se a *vexata quaestio* à perquirição do acerto do *decisum* exarado em primeiro grau no que se refere à (i) condenação por danos materiais, bem como (ii) ocorrência de danos morais na espécie e, acaso reconhecido, ao *quantum* estipulado.

Insta salientar, por oportuno, que a hipótese sob exame se amolda ao conceito de **Relação de Consumo**, constituída entre "Fornecedor" (art. 3º do CDC) e "Consumidor" (art. 2º do CDC), cujo objeto compreende a circulação de produtos e serviços, à qual se aplica a regulamentação prevista na Lei nº 8.078/90, norma de ordem pública que tem por escopo a tutela do consumidor.

Anota-se, que o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema, como se observa no julgado abaixo transcrito (grifos nossos):

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA Nº 83/STJ.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
435
Carimbado Eletronicamente

> *1.* ***O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento****. Acórdão em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83/STJ.*
> *2. Agravo regimental não provido.*
> ***(AgRg no AREsp 120.905/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 13/05/2014)***

In casu, dessume-se do acervo probatório que **os litigantes celebraram em 03.09.2011, promessa de compra e venda do Apartamento 502, do Edifício Bergamo (Bloco 01), integrante do "CONDOMÍNIO VISTTA LAGUNA", com 2 (duas) vagas na garagem, localizado na Rua Antônio Arthur Braga, no 250, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R$ 1.039.692,80 (um milhão trinta e nove mil seiscentos e noventa e dois reais e oitenta centavos)**.

Com efeito, é incontroverso que o referido empreendimento imobiliário, oferecido pela Sociedade Empresária Apelante, foi entregue com atraso, uma vez que sua conclusão estava **prevista para ocorrer até maio de 2013** (fls. 14 e 28 – IE nº 11)**, já computado o período de tolerância de 180 dias, contudo a entrega apenas se deu em 04/11/2013.** Tal fato foi admitido pela própria Requerida em seu apelo ("*In casu, foram diversas as circunstâncias enfrentadas pela construtora neste período ele obras, que geraram a majoração do prazo de entrega das unidades*" – fl. 273 – IE º 286), ainda que tenha imputado o atraso a caso fortuito ou força maior.

Compulsando os autos, verifica-se que o próprio contrato prevê, em sua "*Cláusula H – Prazo de Conclusão do Empreendimento*", que, conquanto tal conclusão esteja prevista para "*NOVEMBRO de 2012*", "*o evento Entrega das Chaves não se confunde com o Prazo de Conclusão do Empreendimento, podendo ser mais alongado do que esse*" (fl. 14 – IE nº 11).

Tal previsão deve ser lida em conjunto com a "*Cláusula Sétima - Condições Gerais*", que admite "*uma tolerância, independentemente de*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
436
Carimbado Eletronicamente

justificativa, não superior a 180 (cento e oitenta) dias para sua entrega" (fl. 28 – IE nº 11).

Portanto, prevista a entrega do imóvel inicialmente para novembro de 2012, observada a dilação de 180 (cento e oitenta) dias, o fato é que o empreendimento deveria ter sido finalizado em maio de 2013 e, não havendo qualquer informação de mora ou inadimplemento dos compradores, nesta mesma data deveria ter sido realizada a entrega das chaves.

Em síntese, não havendo discussão quanto à ocorrência do **atraso de 5 (cinco) meses completos (do final de maio de 2013 ao início de novembro do mesmo ano)**, o que se evidencia pela leitura das cláusulas contratuais *supra* referidas, em cotejo com o Termo de Recebimento da Unidade de fls. 42/43 (IE nº 11), passa-se à análise da existência de dano material na espécie.

Com efeito, o descumprimento da obrigação contratual de entrega de unidade imobiliária, no prazo assinalado pela avença, implica responsabilidade objetiva da incorporadora ao pagamento de indenização ao adquirente.

Nessa seara, não se verifica hipótese de caso fortuito ou força maior, como pretende fazer crer a Apelante, porquanto o atraso no cronograma geral em decorrência de entraves atinentes a aquecimento do mercado e escassez de mão de obra se inserem, a toda evidência, no âmbito do fortuito interno da própria atividade desenvolvida pela parte ré, que não exclui a sua responsabilidade.

Na mesma linha, questões administrativas, como a expedição do "habite-se" e outras autorizações do Poder Público, são inerentes à atividade, já que a incorporadora tem ciência, antes mesmo da avença, de todas as necessidades básicas para a concretização do empreendimento. Por esse motivo, eventuais atrasos também caracterizam fortuito interno, incapaz de elidir a responsabilidade da fornecedora.

Não por outro motivo, este Tribunal tem o entendimento de que é válida a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
437
Carimbado Eletronicamente

cláusula que prevê a tolerância do prazo de entrega do imóvel, justamente para alcançar atrasos comuns decorrentes das indigitadas questões administrativas. É o que se extrai de seu verbete sumular nº 350. Confira-se:

> *"Nos contratos de promessa de compra e venda decorrentes de incorporação imobiliária, é válida a cláusula de tolerância de prorrogação de 180 dias para a entrega do imóvel, pactuada expressamente pelas partes."*

Impende-se, portanto, afastar a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, ficando configurada a obrigatoriedade da Apelante de ressarcir o Adquirente.

Registra-se, de outro viés, não proceder, igualmente, o argumento de que o dano material deveria ter sido demonstrado, porque advindo de danos emergentes. Isso porque a hipótese trata, em verdade, de lucros cessantes – ou seja, daquilo que o adquirente deixou de lucrar durante o período de mora da promitente vendedora –, já tendo o Superior Tribunal de Justiça assentado entendimento segundo o qual tal dano prescinde de demonstração, manifestando-se *in re ipsa*, conforme evidenciado no aresto a seguir reproduzido, *in verbis* (grifos nossos):

> *EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.* ***ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO****.*
>
> ***1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.***
>
> *2. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.*
>
> *3. Embargos de divergência acolhidos.*
>
> *(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018)*

Já quanto ao requerimento de "*que seja considerado como período de atraso o término da cláusula de tolerância até a data de expedição do 'habite-se'*", observa-se que que tal pleito não merece acolhida.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
438
Carimbado Eletronicamente

Em verdade, a entrega do imóvel não se dá com a mera conclusão de obras ou mesmo com a expedição de habite-se, mas sim com a efetiva entrega das chaves ao comprador, momento em que o adquirente efetivamente exerce o domínio sobre o bem, razão pela qual apenas então deixa o promitente vendedor de estar em mora.

No mesmo sentido, inclusive, vem sendo decidido por esta Egrégia Corte (grifos nossos):

> ***APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM****. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. RÉS QUE SUSCITAM PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DOS CONSUMIDORES QUANTO AO PEDIDO DE CONSTRUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER DO EMPREENDIMENTO. PRELIMINAR QUE DEVE SER ACOLHIDA. LEGITIMIDADE PARA DEFESA DE INTERESSES COMUNS QUE É ATRIBUÍDA AO CONDOMÍNIO, REPRESENTADO PELO SÍNDICO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.348, II DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO TJRJ. REFORMA DA SENTENÇA NESTE SENTIDO QUE SE IMPÕE. CONTRATO QUE PREVIA A DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL PARA OUTUBRO/2011, PRORROGÁVEIS POR 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO QUE ALTERA O PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL PARA 21 (VINTE E UM) MESES APÓS A DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CONTRATO QUE, AINDA, POSSIBILITA A ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL AO CRITÉRIO DA CONSTRUTORA E DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CLÁUSULAS ABUSIVAS. IMPOSIÇÃO DE DESVANTAGEM EXAGERADA AO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 51 DO CDC E 122 DO CÓDIGO CIVIL. ENTENDIMENTO FIXADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM SEDE DE REPETITIVOS (RESP 1729593/SP). DATA PARA ENTREGA DO BEM QUE DEVE SER CONSIDERADA COMO ABRIL/2012 (OUTUBRO/2011 ACRESCIDO DOS 180 DIAS). IMÓVEL ENTREGUE EM 29/10/2014. CONSUMIDORES QUE PRETENDEM SEJA FIXADO COMO TERMO FINAL DA MORA DAS RÉS A DATA DA AVERBAÇAO DO HABITE-SE, OCORRIDA EM DEZEMBRO/2015. IMPOSSIBILIDADE.* ***DATA DA ENTREGA DO BEM QUE DEVE SER AQUELA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, E NÃO A DATA DO REGISTRO DO HABITE-SE. ATRASO NA ENTREGA DO BEM CONFIGURADO.*** *INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE IMPÕE O DEVER DE REPARAR OS DANOS SOFRIDOS PELOS COMPRADORES. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO FIXADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM SEDE DE RECURSOS REPETITIVOS (REsp 1631485/DF). CONSUMIDOR QUE PRETENDE, NO ENTANTO, A APLICAÇÃO DUPLA DA PENALIDADE. IMPOSSIBILIDADE. ESCLARECIMENTO DA SENTENÇA NESTE SENTIDO QUE SE IMPÕE. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR NO PERÍODO DE MORA. SUBSTITUIÇÃO DO INDICE DE CORREÇÃO INCC PELO IPCA, QUANDO ESTE FOR MAIS VANTAJOSO PARA O CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO FIXADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO RECURSO REPETITIVO RESP 1729593/SP. DANO MORAL CONFIGURADO. MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO QUE SE AFIGURA CABÍVEL.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
439
Carimbado Eletronicamente

PRECEDENTES. RECURSOS CONHECIDOS, AOS QUAIS SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. ***(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001775-22.2017.8.19.0205 / DES. LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 02/06/2022 – 27ª CÂMARA CÍVEL)***

APELAÇÃO CÍVEL. ***DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA*** *ADQUIRIDA ATRAVÉS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DAS 1ª E 2ª RÉS (FOREST E CURY), ALEGANDO NÃO HAVER PROVAS QUANTO ÀS ALEGAÇÕES DOS AUTORES NO TOCANTE À MORA DAS RÉS OU QUANTO AO PAGAMENTO DOS ¿JUROS DE OBRA¿. RELAÇÃO JURÍDICA CONSUMERISTA. REGISTRE-SE QUE A RÉ NÃO COMPROVA EFETIVAMENTE AS SUAS ALEGAÇÕES, COMO TAMBÉM NÃO DEMONSTRA A OCORRÊNCIA DE NENHUMA DAS HIPÓTESES EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE, PREVISTAS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 3º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ADUZEM, AINDA, NÃO SEREM PARTES LEGÍTIMAS PARA A DEVOLUÇÃO DA TAXA DE OBRA, JÁ QUE A DESTINATÁRIA DA TAXA SERIA A CEF ¿ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, NÃO PODENDO RESTITUIR O QUE NÃO RECEBEU. ARGUMENTO QUE NÃO SE SUSTENTA. EMBORA A TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA TENHA SIDO PAGA À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, AGENTE FINANCIADOR DA COMPRA, VERIFICA-SE QUE ELA TINHA COMO PARÂMETRO A DATA PREVISTA PARA O TÉRMINO DAS OBRAS. ASSIM, COM O ATRASO NA EXPEDIÇÃO E AVERBAÇÃO DO ¿HABITE-SE¿, CAUSADO UNICAMENTE PELAS RÉS, ESTA OBRIGAÇÃO PASSOU A SER EXIGIDA POR MAIS TEMPO DO QUE O DEVIDO, ONERANDO EXCESSIVAMENTE OS AUTORES. LOGO, NÃO SE TRATA DE DEVOLVER PARCELAS QUE AS RÉS NÃO RECEBERAM, MAS DE RESSARCIR DESPESA INDEVIDA QUE OS AUTORES ARCARAM PERANTE TERCEIROS, EM DECORRÊNCIA DE FALHA DAS DEMANDADAS. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DA AUTORA E IMPOSSIBILIDADE DE INCIDÊNCIA CUMULADA COM OUTRAS INDENIZAÇÕES. EM RELAÇÃO À POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DA AUTORA, DEVE SER APLICADA AO CASO A TESE FIRMADA NO TEMA 970 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REVELA-SE POSSÍVEL A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL ESTIPULADA EXCLUSIVAMENTE PARA O ADQUIRENTE (CONSUMIDOR), NOS CASOS DE INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA EM VIRTUDE DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO OBJETO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ANDOU BEM O JULGADOR AO DETERMINAR A INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL, DIANTE DO RECONHECIMENTO DA MORA NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. PEDIDO PARA QUE A MULTA MORATÓRIA TENHA POR TERMO FINAL A DATA DA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE;* ***TERMO AD QUEM DA MORA DAS FORNECEDORAS DEVE SER A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, E NÃO DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE", POR REPRESENTAR O MOMENTO EM QUE O ADQUIRENTE PASSOU A EXERCER O DOMÍNIO SOBRE O BEM.*** *SENTENÇA QUE FIXOU COMO TERMO FINAL O TÉRMINO DO PAGAMENTO DA TAXA DE OBRA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.* ***(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001775-22.2017.8.19.0205 / DES. HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO - Julgamento: 10/08/2022 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)***

Indiscutível, portanto, o cabimento dos danos materiais reconhecidos pelo

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
440
Carimbado Eletronicamente

Juízo monocrático.

Passa-se, então, ao exame da pretensão compensatória decorrente de lesão extrapatrimonial. Do cotejo analítico do presente processo, porém, ressai conclusão diversa daquela alcançada pela Magistrada *a quo*, a partir dos elementos probatórios dos autos.

Em diversas ocasiões, o Superior Tribunal de Justiça teve oportunidade de examinar a ocorrência de danos imateriais em decorrência do inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda, tendo assentado entendimento de que, **em regra, não são devidos danos morais** em consequência do mero descumprimento do prazo de entrega contratualmente previsto. Veja-se (grifos nossos):

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. DANO MORAL. AFASTAMENTO. 1. Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).* ***2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais****. 3. Agravo interno não provido.*
> *(STJ; AgInt-REsp 1.913.570; Proc. 2020/0343077-0; RJ; Terceira Turma; Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva; Julg. 15/06/2021; DJE 21/06/2021)*

Assim, a Corte Superior somente vem reconhecendo danos morais em casos nos quais o desrespeito ao prazo contratualmente previsto acarrete significativa e anormal situação que repercuta na esfera de dignidade do adquirente, de forma devidamente comprovada nos autos.

Nada obstante, no caso *sub judice*, não se observa, da narrativa autoral, a ocorrência de qualquer dano excepcional a ensejar a reparação por danos extrapatrimoniais. Não demonstrada situação particular, dessume-se insuficiente o mero argumento da frustração do "sonho da casa própria", pelo que merece reforma a sentença vergastada nesse particular.

Veja-se, nesse mesmo sentido, *in verbis* (grifos nossos):

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

EMENTA. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. *CUSTO DAS LIGAÇÕES DEFINITIVAS REGULARMENTE REPASSADO AOS ADQUIRENTES.* ***ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE POR CULPA DA INCORPORADORA****. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, NÃO CUMULÁVEL COM A PENA COMPENSATÓRIA.* ***DANO MORAL NÃO CONFIGURADO****. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.*

I - CASUA EM EXAME:

1. Apelação interposta contra a sentença que julgou improcedente o pedido de restituição dos valores relativos às taxas de ligações definitivas, omitindo-se em relação aos pedidos de cobrança das penas contratuais e de indenização por danos morais.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A controvérsia consiste em aferir 1) o cabimento da transferência ao consumidor do pagamento das taxas de ligações definitivas; 2) a possibilidade de incidência da multa por atraso na entrega do imóvel; e 3) a ocorrência de danos morais indenizáveis.

III - RAZÕES DE DECIDIR:

3. A relação jurídica em exame atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, que reconhece tanto a vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, quanto a necessidade de harmonização dos interesses de todos os envolvidos na relação.

4. No que diz respeito ao pagamento da taxa de ligações definitivas, o art. 51 da Lei 4.591/64 dispõe que o contrato deve disciplinar os responsáveis por seus custos. Inexiste ilegalidade na cláusula impugnada. O montante cobrado é proporcional ao valor do imóvel.

5. ***O descumprimento do prazo para a entrega da unidade gera frustração na expectativa de posse do imóvel, incidindo a cláusula penal moratória, não cumulável com a pena compensatória, sob pena de dupla penalização em razão de um mesmo descumprimento.***

6. Dano moral não configurado, uma vez o atraso na entrega foi seis meses.

IV - DISPOSITIVO:

Recurso a que se dá parcial provimento.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 4º, I e III; Lei 4.591/64, art. 51; STJ, Tema Repetitivo nº 970 e 971; CC, arts. 410 e 411.

(0040939-11.2019.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). CRISTINA SERRA FEIJO - Julgamento: 23/09/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA*. MULTA CONTRATUL DEVIDA NO PERÍODO DA MORA.* ***DANO MORAL NÃO CONFIGURADO****. RECURSO PROVIDO EM PARTE.*

CASO EM EXAME

APELAÇÃO INTERPOSTA PELA INCORPORADORA RÉ CONTRA SENTENÇA QUE A CONDENOU EM MULTA CONTRATUAL NA QUANTIA DE R$ 67.437,40, CORRIGIDA A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2016 ATÉ 26/1/18 (PERÍODO DA MORA), POR DANO MORAL NO IMPORTE DE R$ 5.000,00 PARA CADA AUTOR, BEM COMO A ARCAR COM O PAGAMENTO DO ÔNUS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
442
Carimbado Eletronicamente

DE SUCUMBÊNCIA.

QUESTÃO EMDISCUSSÃO

SABER SE A INCORPORADORA RÉ TERIA ATRASADO A ENTREGA DAS CHAVES E, EM CASO POSITIVO, SE SERIA DEVIDO O PAGAMENTO AOS ADQUIRENTES DA MULTA CONTRATUAL E SE DEVE SER CONDENADA AINDA POR DANO IMATERIAL.

RAZÕES DE DECIDIR

DO PERLUSTRE DOS AUTOS, INFERE-SE QUE ASSISTE RAZÃO PARCIAL À APELANTE SE NÃO, VEJAMOS.

VERIFICA-SE QUE A CONSTRUTORA SE COMPROMETEU A ENTREGAR O IMÓVEL OBJETO DOS AUTOS AOS AUTORES ATÉ 1/1/2016, MAS O HABITE-SE SÓ FOI EXPEDIDO EM 17/8/2016. ASSIM, DEVE PAGAR A MULTA CONTRATUAL AOS ADQUIRENTES DE 1/1/ 2016 ATÉ A DATA DESIGNADA À PRIMEIRA VISTORIA.

NÃO HÁ COMO ACOLHER A ALEGAÇÃO DOS DEMANDANTES DE QUE A DEMORA PERDUROU ATÉ 26/1/2018, QUANDO HOUVE A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, POIS NÃO OCORREU A EFETIVA COMPROVAÇÃO DE QUE OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS IDENTIFICADOS POR ELES NA VISTORIA IMPEDIAM O USO DA UNIDADE.

QUANTO AO DANO MORAL, DEPREENDE-SE QUE NÃO FICOU CONFIGURADO. ASSIM É PORQUE O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, NO CASO, DE UM POUCO MAIS DE 7 MESES NÃO OFENDE A DIGNIDADE DOS APELADOS E NEM ABALA SEU ESTADO EMOCIONAL DE FORMA SIGNIFICATIVA A JUSTIFICAR A PRETENSÃO. SITUAÇÃO VIVENCIADA POR ELES QUE SE TRATA DE MERO ABORRECIMENTO DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. *FATO, A PROPÓSITO, QUE NÃO REPRESENTA OFENSA REAL AOS CHAMADOS INTERESSES EXISTENCIAIS, QUE SÃO AQUELES QUE PODEM ENSEJAR INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. AO SE VINCULAR O DANO MORAL AOS CHAMADOS INTERESSES EXISTENCIAIS, CONFIRMA-SE A TENDÊNCIA DE RESTRINGI-LO A SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS QUE EXORBITEM DA NORMALIDADE DAS SITUAÇÕES DESAGRADÁVEIS DO DIA A DIA. A PROPÓSITO, SÁBIOS ESTUDIOSOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL JÁ APONTAVAM QUE DANO MORAL É AGRESSÃO À DIGNIDADE HUMANA, SÓ PODENDO SER QUALIFICADO COMO TAL A DOR, O VEXAME, O SOFRIMENTO OU A HUMILHAÇÃO QUE FUJAM DA NORMALIDADE E INTERFIRAM INTENSAMENTE NO COMPORTAMENTO PSICOLÓGICO DO INDIVÍDUO, O QUE NÃO SE EVIDENCIA NA HIPÓTESE. ADEMAIS, NÃO SE OBSERVA NOS AUTOS QUE TENHAM FICADO SEM TER ONDE RESIDIR NO PERÍODO DA MORA DA INCORPORADORA.*

DISPOSITIVO

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(0026604-08.2019.8.19.0202 - APELAÇÃO. Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 05/08/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MATERIAL CONFIGURADO. DANO MORAL INEXISTENTE*. REEMBOLSO DE JUROS DA OBRA. APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
443
Carimbado Eletronicamente

I. CASO EM EXAME

Ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada em razão de atraso na entrega das chaves de imóvel adquirido na planta. A parte autora, adimplente com suas obrigações contratuais, alega que o imóvel foi entregue com atraso, o que lhe teria causado prejuízos materiais, notadamente com o pagamento de aluguéis, além de abalo moral. A sentença julgou procedentes os pedidos. A apelação da ré discutiu a nulidade por ausência de intimação de seu patrono, a ilegitimidade passiva e a ausência de responsabilidade pelos danos materiais e morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há quatro questões em discussão: (i) definir se houve nulidade processual por ausência de intimação do novo patrono da ré; (ii) estabelecer se a construtora é parte legítima para responder pelo prejuízo decorrente de atraso na entrega do imóvel; (iii) determinar se é devida a indenização por danos materiais diante do pagamento de aluguéis pela autora; (iv) verificar a existência de dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A ausência de intimação do novo patrono da ré não gera nulidade, pois não houve prejuízo à parte, conforme certificado pelo cartório judicial que reconheceu a tempestividade do recurso e o correto preparo. Aplica-se o princípio "pas de nullité sans grief".

A ré é parte legítima para responder pela indenização, uma vez que o atraso na entrega das chaves decorreu exclusivamente de sua conduta, resultando no pagamento de juros de obra e outros encargos pela autora.

O atraso de 10 meses na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância contratual, configura inadimplemento contratual, ensejando o dever de indenizar pelos aluguéis pagos pela autora para sua moradia durante esse período.

Os comprovantes de pagamento de aluguéis são suficientes para demonstrar o dano material sofrido, sendo desnecessária a juntada do contrato de locação.

A cláusula penal prevista exclusivamente para o comprador deve ser aplicada em benefício do consumidor, nos termos do Tema 971 do STJ, não havendo cumulação com lucros cessantes, conforme orientação firmada no Tema 970.

Não se configuram danos morais, pois o atraso na entrega do imóvel, por si só, não caracteriza lesão a direitos da personalidade, conforme entendimento pacificado pelo STJ. Inexistem nos autos circunstâncias excepcionais aptas a justificar a compensação extrapatrimonial.

A autora decaiu de parte mínima de seus pedidos, devendo a ré arcar integralmente com as custas e honorários, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente provido.

(0396724-29.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO CARLOS ARRABIDA PAES - Julgamento: 26/06/2025 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL))

Mister ressaltar que o julgado merece pequena reforma, de ofício, quanto aos consectários legais da condenação (juros e correção monetária), os quais deverão obedecer aos ditames da Lei nº 14.905/2024, que conferiu nova redação

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
444
Carimbado Eletronicamente

aos arts. 389 e 406 do CC, *in verbis* (grifos nossos):

> ***Art. 389.*** *Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.*
> ***Parágrafo único.*** *Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica,* ***será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)****, apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo.*
> [...]
> ***Art. 406.*** *Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei,* ***os juros serão fixados de acordo com a taxa legal****.*
> ***§ 1º*** ***A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código.***
> ***§ 2º*** *A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação serão definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil.*
> ***§ 3º*** *Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência.*

Assim: (i) quando incidente apenas juros, devem corresponder à taxa Selic, deduzido o índice de atualização monetária (art. 406, § 1º, do CC); (ii) quando aplicável tão somente a correção monetária, deverá ser feita pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, do CC); e (iii) quando cumulados os encargos de juros e correção, deve incidir a taxa Selic, sem cumulação com qualquer outro índice.

Ainda que se entenda pela inaplicabilidade do *novel* diploma legal antes de sua entrada em vigor, o STJ[1] unificou sua jurisprudência para pacificar que a antiga redação do art. 406 do CC, ao fixar os juros legais "*segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional*", já previa a incidência da taxa Selic a título de juros moratórios.

Inclusive, em recente julgado[2], o Tribunal da Cidadania estipulou que "[*a*] *Taxa Selic deve ser aplicada como juros moratórios quando não há determinação específica de outro índice no título judicial, vedada sua acumulação com qualquer outro índice de atualização monetária. Quando não*

[1] REsp nº 1.795.982 / SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 21/08/2024, DJe 23/10/2024.

[2] AgInt no AREsp nº 2.059.743 / RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, julgado em 11/02/2025, DJEN 20/02/2025.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
445
Carimbado Eletronicamente

houver cumulação de encargos, deve ser aplicada a Taxa Selic no período de incidência dos juros de mora, deduzido o índice do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ***ainda que as obrigações tenham sido constituídas antes da alteração legislativa***" (grifei).

Portanto, mantidos os termos iniciais dos encargos moratórios, impõe-se a reforma da sentença para fixar a aplicabilidade da nova legislação, na forma acima mencionada.

Por derradeiro, frente ao resultado alcançado nesta seara recursal, *mister* proceder-se à correta distribuição dos ônus sucumbenciais, em decorrência da sucumbência recíproca, com a fixação de honorários advocatícios em favor do Autor **em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação**, bem como sua fixação em favor do patrono da Apelante no patamar de **15% (quinze por cento) sobre o proveito econômico obtido com o provimento do recurso**, *ex vi* do art. 85 do CPC.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido do **CONHECIMENTO** e **PARCIAL PROVIMENTO** do recurso para, reformando em parte a sentença, reconhecer a ausência de danos morais na espécie, redistribuídos os ônus sucumbenciais. Voto, ainda, pela alteração, ***EX OFFICIO***, da sentença para determinar que os juros e a correção monetária sigam os ditames da Lei nº 14.905/2024, mantendo-se, outrossim, seus demais termos, nos moldes *supra* delineados.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Desª. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora

CL