

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0028820-15.2019.8.19.0210
APELANTE 1: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
APELANTE 2: ABRAÃO HERMINIO SANTIAGO
APELADOS: OS MESMOS
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ALEGAÇÃO AUTURAL DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DE AMBAS AS PARTES. PARTE RÉ REQUER A REFORMA DA SENTENÇA COM A EXCLUSÃO DO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL, DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA E DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. PARTE AUTORA REQUER A MAJORAÇÃO DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE DANOS MORAIS, BEM COMO DO PERCENTUAL DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PARCIAL PROVIMENTO DO APELO DA PARTE RÉ, PREJUDICADO O APELO AUTURAL. RESTOU COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, QUE NÃO FOI CONCLUÍDA DENTRO DO PRAZO DILATADO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS A DATA ORIGINALMENTE CONVENCIONADA. CONFIGURADA, PORTANTO, A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, NA MEDIDA EM QUE, INJUSTIFICADAMENTE, HOUVE ATRASO DA ENTREGA DO BEM. A PARTE RÉ SE INSURGE QUANTO AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL, AFIRMANDO QUE JÁ HÁ PREVISÃO DO PAGAMENTO EM CONTRATO, E QUE SE A SENTENÇA FOR MANTIDA, HAVERÁ DUPLA PENALIZAÇÃO. ENTRETANTO, A PREVISÃO CONTRATUAL DE MULTA PELO INADIMPLEMENTO NÃO IMPEDE O SEU RECONHECIMENTO JUDICIAL QUANDO CONSTATADO O DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO ASSUMIDA. EVENTUAL PAGAMENTO REALIZADO PELA PARTE RÉ DEVERÁ SER DEVIDAMENTE COMPROVADO QUANDO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, OPORTUNIDADE EM QUE SERÁ CONSIDERADO PARA FINS DE APURAÇÃO DO SALDO EVENTUALMENTE DEVIDO, EVITANDO-SE, ASSIM, QUALQUER DUPLICIDADE DE PAGAMENTO. NO TOCANTE À TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA, RELEVA NOTAR AS TESES FIRMADAS QUANDO DO JULGAMENTO DO RESP 1.729.593/SP, SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 996), EM CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. RECONHECIDA A

RESPONSABILIDADE DA PARTE RÉ PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, MOSTRA-SE INDEVIDA A COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA APÓS O TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, INCLUÍDO O PERÍODO DE TOLERÂNCIA. DANO MORAL NÃO DEMONSTRADO. A JURISPRUDÊNCIA DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA FIRMOU-SE NO SENTIDO DE QUE A DEMORA NA ENTREGA DE IMÓVEL CONSTITUI INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, O QUE, POR SI SÓ, NÃO GERA A OBRIGAÇÃO DE COMPENSAR DANO MORAL (AGINT NO ARESP 1.120.508/BA, REL. MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, JULGADO EM 04/04/2022, DJE 07/04/2022 E AGINT NO RESP 1.945.329/RJ, REL. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 14/02/2022, DJE 21/02/2022). A PARTE AUTORA NÃO RELATOU QUALQUER SITUAÇÃO ESPECIAL CAPAZ DE AVILTAR OS DIREITOS DA PERSONALIDADE. ASSIM, NÃO SE PODE AFIRMAR QUE A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO TENHA SIDO CAPAZ DE AVILTAR OS DIREITOS DA PERSONALIDADE DA PARTE AUTORA, O QUE DEMANDARIA COMPROVAÇÃO DE SUA OCORRÊNCIA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. SUCUMBÊNCIA PARCIAL RECONHECIDA. ENTENDIMENTO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DOS TEMAS. PROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ. PREJUDICADO O RECURSO DA PARTE AUTORA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0028820-15.2019.8.19.0210** em que são apelantes **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e ABRAÃO HERMINIO SANTIAGO** e são apelados **OS MESMOS**,

Acordam os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer dos recursos e dar parcial provimento ao recurso da parte ré, restando prejudicado o recurso da parte autora, nos termos do voto do Exmo. Relator.

VOTO DO RELATOR

Registre-se, de início, que adoto integralmente a d. sentença proferida pelo r. Juízo do Cartório da 5ª Vara Cível da Regional da Leopoldina (fls. 890/894 – 000890), abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da

presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

"Trata-se de ação indenizatória movida por ABRAÃO HERMINIO SANTIAGO em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. A parte autora alega atraso de 21 meses na entrega do imóvel pela MRV ENGENHARIA, violando o prazo contratual de 24 meses (vencido em 28/08/2015). Requer: (i) restituição em dobro (art. 42, CDC) de R\$ 1.541,92 pagos indevidamente a título de taxa de registro, totalizando R\$ 3.083,84; (ii) indenização por danos materiais relativos a juros de obra ("taxa de evolução") no valor de R\$ 4.913,21; (iii) aplicação de multa invertida (1% ao mês sobre R\$ 152.724,00, totalizando R\$ 32.072,04) com base no Tema 971 do STJ; (iv) indenização por danos morais de R\$ 15.000,00. Fundamenta-se na Lei 6.370/12 (isenção fiscal para o programa "Minha Casa Minha Vida") e jurisprudência que responsabiliza a construtora por atrasos. Junta documentos em fls. 24/116. Audiência de conciliação em fls. 273, restando infrutífera. A parte ré apresentou contestação em fls. 275 arguindo a inépcia da inicial (falta de comprovação documental) e ilegitimidade passiva (a taxa de registro é obrigação do comprador, não da construtora). Alega prescrição trienal (CC, art. 206, §3º, IV) ou quinquenal (CDC, art. 27) dos valores reclamados. Defende que o atraso na entrega decorreu da inadimplência de ABRAÃO HERMINIO SANTIAGO, que deixou de quitar parcelas entre 2015-2017, inviabilizando a imissão na posse (exceptio non adimpleti contractus). Sustenta a legalidade da cobrança de juros de obra (respaldada por STJ) e rejeita a inversão da multa contratual por ausência de previsão legal. Negra danos morais (Súmula 75 TJRJ) e inversão do ônus da prova. Requer extinção do processo sem resolução de mérito ou, alternativamente, julgamento improcedente. Junta documentos em fls. 301/555. Réplica em fls. 563 justifica a ausência de réplica tempestiva por incapacidade de seu advogado (depressão) e requer devolução de prazos. Reitera o atraso de 21 meses, atribuindo-o à MRV ENGENHARIA, e sustenta que a cobrança da taxa de registro configura falha na prestação de serviço de assessoria cartorária, pois a construtora não aplicou a isenção do programa "Minha Casa Minha Vida". Propõe redução da multa invertida para 0,5% ao mês (R\$ 16.036,02), alinhando-se a proposta prévia da ré. Ratifica os pedidos iniciais com base em jurisprudência que distingue serviços técnico-imobiliários abusivos (SATI) de serviços de despachante lícitos, mas insiste na ilegalidade da cobrança. Despacho de especificação de provas em fls. 582. Sentença em fls. 630. Acórdão em fls. 876 que declarou nulidade da sentença e determinou a baixa dos autos para que seja proferido novo julgamento pelo juiz natural. Questões periféricas a seguir. É o relatório. Passo a decidir. A preliminar de ilegitimidade passiva deve ser afastada com base na teoria da asserção (ou assertio), consagrada no ordenamento jurídico pátrio e aplicável à fase de admissibilidade da ação. Conforme essa teoria, o interesse processual deve ser aferido exclusivamente com base nas alegações veiculadas na petição inicial, presumindo-se verdadeiros os fatos nela narrados para fins de análise da legitimidade ad causam. Nesse sentido, o art. 17 do CPC/2015 estabelece que "para postular em juízo, é necessário ter interesse e legitimidade". Contudo, a verificação

desses requisitos não exige a comprovação prévia do direito material, mas apenas que as alegações do autor, tomadas por verdadeiras, justifiquem a tutela jurisdicional pleiteada. No caso em tela, o autor descreveu, de forma minuciosa, os fatos que lastreiam sua pretensão. A análise do mérito (se os fatos são verdadeiros ou não) é etapa posterior, incompatível com a fase de admissibilidade, motivo pelo qual a questão será analisada juntamente com o mérito com plena aplicação do princípio da primazia da decisão de mérito previsto no art. 6º, CPC. Quanto a preliminar de inépcia da peça de bloqueio, deve ser rejeitada. Isso porque o pedido e causa de pedir estão em conformidade com a legislação, sendo certo que a parte ré não apresentou nenhum obstáculo ao exercício do direito de defesa. Sobre a prejudicial de prescrição não merece prosperar, tendo em vista que a pretensão manifestada decorrente da alegada falha na prestação de serviço pela empresa ré, acha-se regida pelo prazo prescricional do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor. A demanda deve ser julgada no estado uma vez que são suficientes as provas acostadas aos autos para a formação do convencimento do Juízo, amoldando-se a hipótese ao previsto no art. 355, I, CPC. É dever da parte juntar todos os documentos destinados a provar suas alegações com a inicial ou com a contestação, na forma do art. 434, CPC. Regularmente intimadas, as partes não formularam requerimento de outras provas para além das que já constam nos autos, o que confirma que o feito está apto a julgamento. No mérito, a relação de direito material existente entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicando-se os princípios e regras do microssistema, em especial a tutela do hipossuficiente e a facilitação dos meios de defesa em Juízo. Cabe ainda a parte ré provar que prestou ou serviço e que o defeito inexistente, conforme previsão do art. 14, §3º, I, CDC. Note-se que se trata de regra de ônus de prova que decorre diretamente da Lei e independe de qualquer manifestação do Juízo para produção de efeitos diante do caráter imperativo da norma. Essa prerrogativa legal não isenta a parte autora de fazer prova mínima do direito alegado nos termos do enunciado de súmula 330, TJRJ: "os princípios facilitadores da defesa do consumidor em juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exoneram o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direito". Referência: Processo Administrativo nº. 0053831-70.2014.8.19.0000 - Julgamento em 04/05/2015 - Relator: Desembargador Jesse Torres. Votação por maioria. Compulsando os autos, verifica-se que a cláusula que permite a extensão do prazo de entrega em até 180 dias é admitida como regular e não abusiva, em razão das características de complexidade do próprio negócio. Contudo, o prazo de entrega do imóvel se expirou, sem que houvesse a entrega na data de 25/02/2016, já computado o prazo de tolerância, o que gerou prejuízos comprovados ao autor. Deve ser afastado o argumento de exceção de contrato não cumprido, eis que foi a empresa ré que não concluiu as obras no prazo convencionado, sendo esta a razão da não entrega do imóvel e não eventual débito do autor, principalmente em relação à taxa de evolução de obra, sendo ilegal sua cobrança no período da mora. Quanto à legalidade da taxa de evolução de obra, tem-se que o consumidor além de não receber seu imóvel no prazo prometido, ainda arca com o

pagamento dessa taxa, que não é abatida do valor do imóvel, sendo que a doutrina e a jurisprudência têm se consolidado no sentido de reconhecer a abusividade de tal cobrança, inobstante o pagamento tenha sido dirigido ao agente mutuante, no caso à Caixa Econômica Federal (CEF), pois coloca o consumidor em desvantagem exagerada, devendo a devolução ocorrer de forma simples, já que baseada em contrato, não se adequando à hipótese do parágrafo único do art. 42 do CDC. Com relação à aplicação tão-somente da cláusula penal para indenizar todos os prejuízos sofridos pelo consumidor, sou por indeferir, eis que não se trata de penalização da ré "bis in idem" sua cumulação com dano moral, por se tratar de verbas distintas, conforme leciona a Jurisprudência dominante do TJRJ, abaixo transcrita: Nº. 333 "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." Quanto ao pedido de dano moral, entende-se que este decorre do descumprimento dos deveres anexos de lealdade e boa-fé, deveres inerentes a todos os contratos e, em especial, aos contratos de consumo. Ressalta-se ainda que a entrega do imóvel que fora prometida, mesmo com o prorrogável prazo de 180 dias, não aconteceu, restando caracterizado o dano moral, eis que o atraso na entrega de imóvel evidentemente frustra a legítima expectativa dos consumidores a ponto de ultrapassar a esfera do mero aborrecimento e gerar lesão ao direito da personalidade. Apurada a responsabilidade, passa-se, pois, à fixação do quantum indenizatório, que deve ser arbitrado diante da repercussão do dano e das possibilidades econômicas do ofensor. Tais critérios, em linhas gerais, vêm sendo aceitos pela maioria da doutrina e jurisprudência, que pedem, no entanto, o prudente arbítrio do Juiz, de forma a evitar que a indenização se transforme num bilhete premiado para as partes, quando o lesado compensado em quantias desproporcionais. Tem pertinência a lição do Ministro Luis Felipe Salomão no julgamento do REsp 1.374.284-MG: "na fixação da indenização por danos morais, recomendável que o arbitramento seja feito caso a caso e com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico do autor, e, ainda, ao porte da empresa, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, de modo que, de um lado, não haja enriquecimento sem causa de quem recebe a indenização e, de outro, haja efetiva compensação pelos danos morais experimentados por aquele que fora lesado". Superior Tribunal de Justiça; 2ª Seção. REsp 1.374.284-MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 27/8/2014 (Info 545). Considerando esses parâmetros, mostra-se adequado o montante de R\$ 10.000,00. Quanto à inversão da cláusula penal, o STF, em sede de recurso repetitivo, reconheceu sua validade em favor do promitente comprador. Contudo, deve ser limitado o valor da multa cominatória no percentual de 2% sobre o valor pago. Quanto ao pedido de devolução da taxa de registro em dobro, não merece acolhimento, uma vez que a mesma está prevista em contrato como obrigação do promitente comprador e a empresa ré comprova seu recolhimento em favor do cartório de registro de imóvel, demonstrando que a referida taxa é devida, ainda que se

trate do programa "minha casa minha vida". Mas, caso a mesma não fosse devida, eventual busca por seu reembolso deve ser direcionada ao cartório do RGI que recebeu os referidos emolumentos. Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido na forma do art. 487, I do CPC, para CONDENAR a ré ao pagamento da quantia total equivalente a R\$ 10.000,00 para ambos autores, a título de compensação por danos morais, com correção monetária a contar da presente data na forma da súmula 362, STJ e 97, TJRJ, acrescida de juros de mora a contar da citação. CONDENO a ré a devolver a taxa de evolução de obra, de forma simples, com juros de e correção monetária do desembolso (verbete 331 do TJRJ). DETERMINO a inversão da cláusula penal em favor dos consumidores e aplico a penalidade de multa de 1% sobre o valor pago, sendo esta obrigação devidamente liquidada nos termos do art. 509, §1º, CPC. A correção monetária deverá ser realizada pelo IPCA - art. 398, CC. Os juros de mora serão calculados pela SELIC, subtraído índice do IPCA - art. 406, §1º c/c art. 398, CC. Condeno a parte autora em 1/3 e a ré em 2/3 das custas processuais e fixo os honorários advocatícios, em favor dos patronos das partes, em 10% sobre o valor da condenação, na forma do parágrafo. 2º do art. 85 do CPC, suspendendo a cobrança em face da parte autora na forma do parágrafo 3º do art. 98 do CPC. PRI. Transitada em julgado e, nada mais sendo requerido, dê-se baixa e archive-se."

Apelo da parte ré de fls. 915/925 – 000915, sustentando a ausência do dever de pagamento da multa contratual. Alega que já há previsão do pagamento da multa em contrato e, se a sentença for mantida, será penalizada duas vezes. Informa que não há comprovação de que o autor tenha pago as taxas de evolução de obra. Refuta o pleito indenizatório por danos morais, alegando se tratar de mero inadimplemento contratual. Requer reforma da sentença.

Apelo autoral de fls. 932/1017 – 000932, requerendo a majoração do valor fixado a título de danos morais e do percentual dos honorários de sucumbência.

Contrarrazões da parte autora de fls. 1019/1104 – 001019, pelo desprovimento do apelo da parte ré.

Contrarrazões da parte ré de fls. 1122/1127 – 001122, pelo desprovimento do apelo autoral.

É o relatório. Passo a decidir.

Encontram-se presentes os requisitos de admissibilidade dos recursos, que devem ser, por conseguinte, conhecidos.

É inegável que a relação ora discutida é de consumo, na qual ocupa a parte autora a posição de consumidora, parte mais fraca e vulnerável dessa relação jurídica, na forma do artigo 3º, § 2º, do CDC. Além disso, a demandante é a destinatária final dos serviços prestados pela empresa ré.

Cabe ressaltar que a responsabilidade aqui tratada é objetiva, fundada na teoria do risco do empreendimento, segundo a qual todos aqueles que se dispõem a exercer alguma atividade de fornecimento de bens e serviços respondem pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento, independentemente de culpa, só podendo se eximir desta responsabilidade nos casos estritos do artigo 14, § 3º, da Lei nº 8.078/90.

A parte autora alega atraso no cumprimento do prazo da entrega da unidade imobiliária.

Compulsando os autos constata-se que as partes celebraram “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” (fls. 104/108 - 000104) em 05/04/2013, tendo por objeto a aquisição do Apartamento nº 310, do bloco 06, do empreendimento denominado “Parque Retiro das Rosas”, localizado na Rua Cordovil, 520, Parada de Lucas/RJ.

Nos termos do contrato (cláusula 5), o prazo previsto para a entrega do imóvel era de 27 meses após o registro do contrato de financiamento à construção do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, havendo a possibilidade de extensão em até 180 dias, ou seja, em 25/02/2016.

Não há nos autos informação de quando o imóvel foi entregue ao autor, sendo certo que o habite-se foi concedido em 30/09/2016 (fls. 577/579 – 000577).

Entretanto, restou incontroverso o atraso na entrega da obra, que não foi concluída dentro do prazo originalmente convencionado, observada a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

A parte ré se insurge quanto ao pagamento da multa contratual, afirmando que já há previsão do pagamento em contrato, e que se sentença for mantida, haverá dupla penalização.

Entretanto, a previsão contratual de multa pelo inadimplemento não impede o seu reconhecimento judicial quando constatado o descumprimento da obrigação assumida.

Eventual pagamento realizado pela parte ré deverá ser devidamente comprovado quando do cumprimento de sentença, oportunidade em que será considerado para fins de apuração do saldo eventualmente devido, evitando-se, assim, qualquer duplicidade de pagamento.

No tocante à taxa de evolução de obra, releva notar as teses firmadas quando do julgamento do REsp 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 996), em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, que foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para 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;

1.2. 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 da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre 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.

Desse modo, reconhecida a responsabilidade da parte ré pelo atraso na entrega do imóvel, mostra-se indevida a cobrança da taxa de evolução de obra após o término do prazo contratual para a conclusão do empreendimento, incluído o período de tolerância.

Configurada, portanto, a falha na prestação do serviço, na medida em que, injustificadamente, houve atraso da entrega do bem, passo a análise da compensação pelo dano moral.

Conquanto tenha sido demonstrado o atraso na entrega do imóvel, observa-se que não houve maiores desdobramentos suficientes a ultrapassar a esfera do mero aborrecimento.

A jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a demora na entrega de imóvel constitui inadimplemento contratual, o que, por si só, não gera a obrigação de compensar dano moral (AgInt no AREsp 1.120.508/BA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2022, DJe 07/04/2022 e AgInt no REsp 1.945.329/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2022, DJe 21/02/2022).

In casu, a parte autora não relatou qualquer situação especial capaz de aviltar os direitos da personalidade.

Assim, não se pode afirmar que a falha na prestação do serviço tenha sido capaz de aviltar os direitos da personalidade da parte autora, o que demandaria comprovação de sua ocorrência.

Em sendo assim, para que o pleito de compensação pecuniária por dano moral pudesse ser atendido, no caso *sub examine*, caberia à parte autora comprovar o desdobramento fático capaz de infringir seu psiquismo, ultrajar os

direitos da sua personalidade ou mesmo de relevante desvio produtivo, o que não ocorreu.

Neste cenário processual, deve ser afastado o pedido de condenação do Banco réu à compensação pecuniária por dano moral.

A respeito, confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO POR CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO ABSOLUTA. DANO MORAL. ATRASO POR TEMPO EXPRESSIVO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. 2. Nos termos do entendimento jurisprudencial cristalizado na Súmula 543/STJ, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". 3. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. 4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes. 5. **O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.** 6. Na hipótese, além do atraso excessivo, houve ajuizamento de ação de execução indevida de débito por parte dos vendedores, o que supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes. 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.639.914/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023.) (grifei).*

Neste sentido também se encontra a jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça:

0209574-70.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO

Des(a). MARCOS ANDRE CHUT - Julgamento: 19/05/2026 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)



EMENTA. DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO IMOBILIÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA DE IMÓVEL através do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM, TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA, ITBI E DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA EM RELAÇÃO À CORRETAGEM, AUSÊNCIA DE SOLIDARIEDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS E PARCIAL AFASTAMENTO DAS CONDENAÇÕES. RECURSO DAS 1ª E 2ª RÉ S PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA 3ª RÉ PROVIDO. I. CASO EM EXAME *Apelações cíveis interpostas por incorporadora, empresa do grupo econômico e imobiliária contra sentença que julgou procedente ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, condenando solidariamente as rés ao ressarcimento, em dobro, de valores pagos a título de comissão de corretagem, juros de obra e ITBI, além de indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos e compensação por danos morais. As rés pleiteiam o reconhecimento da prescrição da comissão de corretagem, a exclusão da imobiliária do polo passivo, bem como o afastamento das condenações de taxa de evolução de obra, ITBI e danos morais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO* *Discute-se (i) a responsabilidade da imobiliária/corretora por atrasos na entrega do imóvel e demais encargos cobrados; (ii) a ocorrência de prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem; (iii) a legitimidade da corretora para responder pelos danos decorrentes dos atrasos e vícios construtivos; (iv) a legalidade da cobrança de ITBI no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida; (v) a legitimidade dos juros de evolução de obra; e (vi) a configuração, ou não, de dano moral indenizável em razão do inadimplemento contratual. III. RAZÕES DE DECIDIR* *1. A imobiliária que atua exclusivamente na intermediação do negócio não responde solidariamente com a incorporadora por atraso na entrega do imóvel ou por vícios construtivos, salvo demonstração de envolvimento na incorporação ou construção, o que não se verificou no caso. 2. A pretensão de restituição de comissão de corretagem submete-se ao prazo prescricional trienal, contado do pagamento, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. 3. Reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança da comissão de corretagem, deve ser afastada a condenação correspondente, bem como a responsabilidade da corretora em relação aos demais pedidos. 4. A incorporadora é responsável pela restituição da taxa de evolução da obra quando, por sua inércia, deixa de providenciar a averbação do habite-se e os documentos necessários à cessação da cobrança. 5. A isenção de ITBI e de emolumentos prevista na legislação estadual aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida não é automática, dependendo de requerimento administrativo prévio, cuja comprovação incumbe ao adquirente. 6. O inadimplemento contratual, consubstanciado em atraso na entrega ou cobrança indevida de encargos, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável, por não implicar violação relevante a direito da personalidade. IV. DISPOSITIVO* *Recurso das 1ª e 2ª rés parcialmente provido e Recurso da 3ª ré provido.*

_____ *Dispositivos relevantes citados Art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil; art. 265 do Código Civil; art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil; arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º,*

do Código de Defesa do Consumidor; Lei Estadual/RJ nº 6.370/2012, §§ 2º e 3º. Jurisprudência relevante citada STJ, REsp nº 1.827.060/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 22/02/2022; STJ, REsp nº 1.551.956/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016; STJ, Tema Repetitivo nº 1173.

0014558-62.2016.8.19.0211 - APELAÇÃO

Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA - Julgamento: 14/08/2025 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA EM RAZÃO DE DEMORA NA ENTREGA DE IMÓVEL, DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO COBRANÇA INDEVIDA DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA, SERVIÇO DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, DIFERENÇA DE VALOR NÃO FINANCIADO, DESPESAS DE ESCRITURA, "DESPESAS DE CEF, SEGURO E TAXA À VISTA" E COTAS CONDOMINIAIS ANTES DA ENTREGA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PRETENSÃO RECURSAL ARTICULADA PELA AUTORA PELA QUAL, DE FORMA GENÉRICA, REITERA A ILICITUDE DAS COBRANÇAS LEVADAS A EFEITO, NOTADAMENTE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCONFORMISMO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. AUTORA QUE APRESENTOU COMPROVANTES DE PAGAMENTO ILEGÍVEIS E QUE NÃO ATENDEU AO COMANDO JUDICIAL DE JUNTAR DOCUMENTOS LEGÍVEIS QUANTO AOS PAGAMENTO QUE ALEGA TER REALIZADO. AUSÊNCIA DE NITIDEZ DOS COMPROVANTES DE PAGAMENTO, FATO ESTE RECONHECIDO PELO PERITO, TENDO SIDO ABERTO PRAZO À PARTE PARA QUE TROUXESSE DOCUMENTOS LEGÍVEIS, O QUE NÃO SE VERIFICOU. NÃO OBSTANTE A ILEGIBILIDADE DA DOCUMENTAÇÃO CARREADA AOS AUTOS, A SUBSTANCIOSA SENTENÇA APRECIOU, PORMENORIZADAMENTE E DE FORMA ACERTADA, CADA UMA DAS DESPESAS SUPOSTAS PELA ORA RECORRENTE, CONCLUINDO PELA INADMISSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO, NÃO POSSUINDO AS RAZÕES RECURSAIS, ARTICULADAS DE FORMA GENÉRICA, O CONDÃO DE INFIRMAR A CONCLUSÃO ALCANÇADA, SENDO CERTO QUE A IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA RELATIVA À COMISSÃO DE CORRETAGEM NÃO MERECE ACOLHIMENTO, SEJA EM RAZÃO DO TEMA 913 DO STJ, SEJA PORQUE ALUDIDA COMISSÃO FOI PAGA A PESSOA JURÍDICA DIVERSA DA PARTE RÉ, POR CONTRATO COM A MESMA VALIDAMENTE FIRMADO. NÃO DEMONSTRADA QUALQUER CONDUTA ILÍCITA ADOTADA PELA PARTE RÉ, NÃO HÁ QUE SE FALAR, EM ABSOLUTO, EM RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS, SENDO DE RIGOR, POR CONSEQUÊNCIA, A IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RECURSAL, POIS COMO ACERTADAMENTE ASSINALOU A SENTENÇA, EM RELAÇÃO AOS DANOS MORAIS DECORRENTES DE EVENTUAL ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, FIRME É A JURISPRUDÊNCIA DO STJ NO SENTIDO DE SER IMPRESCINDÍVEL A COMPROVAÇÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE POSSAM CARACTERIZAR LESÃO EXTRAPATRIMONIAL, O QUE NÃO SE VERIFICOU NA HIPÓTESE ORA EM APRECIAÇÃO. APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE DEMONSTRAR OS FATOS CONSTITUTIVOS DO

SEU DIREITO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 330 DO TJRJ.
DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0809410-72.2022.8.19.0002 - APELAÇÃO

Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento:
14/11/2024 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, RECONHECENDO A PRESCRIÇÃO. INCONFORMISMO DOS REQUERENTES QUE MERECE ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO AUTURAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ACTIO NATA. AUTORES QUE, AO TEMPO DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, NÃO TINHAM CIÊNCIA DA EXTENSÃO DO DANO, O QUE SOMENTE SE CONCRETIZOU, POSTERIORMENTE, COM A ENTREGA DAS CHAVES E A CONCESSÃO DO HABITE-SE. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL QUE ESTAVA PREVISTO PARA JULHO/2011 E APESAR DA TOLERÂNCIA LEGAL DE 180 DIAS, O QUE PRORROGARIA O PRAZO PARA JANEIRO/2012, A PARTE AUTORA SOMENTE RECEBEU AS CHAVES EM 12/09/2012. CLÁUSULA QUE ESTENDE O PRAZO PARA 20 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO QUE É ABUSIVA. TEMA 996 DO STJ. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRAS QUE NÃO PODE SER COBRADA NO PERÍODO DE ATRASO DA ENTREGA DO BEM, JÁ QUE O CONSUMIDOR NÃO CONCORREU PARA O EVENTO. DESPESAS QUE NÃO SERIAM DEVIDAS CASO HOUVESSE A TEMPESTIVA CONCLUSÃO DA OBRA. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, CONSIDERANDO TER HAVIDO DESCUMPRIMENTO PELA INCORPORADORA DO PRAZO PARA ENTREGA DA UNIDADE E QUE QUALQUER ATRASO GERA FRUSTRAÇÃO NA EXPECTATIVA DE POSSE DO IMÓVEL. TEMA 971 DO STJ. DANOS MORAIS QUE NÃO RESTARAM CONFIGURADOS. EMBORA REPROVÁVEL O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, A PARTE AUTORA NÃO RELATOU QUALQUER SITUAÇÃO ESPECIAL CAPAZ DE GERAL UM MAL EVIDENTE CARACTERIZADOR DO DANO EXTRAPATRIMONIAL, SOBRETUDO SE CONSIDERADO O TEMPO DECORRIDO ENTRE O ATRASO DA UNIDADE E O AJUIZAMENTO DA DEMANDA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA. CUSTAS E HONORÁRIOS A CARGO DO RÉU. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Por fim, em razão deste julgamento, há que se reconhecer a sucumbência recíproca, com a condenação das partes ao rateio das custas processuais e ao pagamento dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte adversa, que ora arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Sem mais considerações, voto por conhecer dos recursos e dar parcial provimento ao recurso da parte ré para, reformando parcialmente a sentença, julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais. Voto por reconhecer a sucumbência recíproca e condenar as partes ao rateio das custas processuais e ao pagamento dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte adversa, que ora arbitro em 10% (dez por cento) do valor da

condenação, observada a gratuidade de justiça deferida à parte autora, restando prejudicado o apelo autoral.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR