Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001631-72.2021.8.19.0087

APELANTE: ALEX VIEIRA DE SOUZA

APELANTE: ANA BEATRIZ OLIVEIRA MENDONÇA VIEIRA

APELADA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA

JUÍZO DE ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE ALCÂNTARA - COMARCA DE SÃO GONÇALO

RELATORA: DESEMBARGADORA MÁRCIA SUCCI

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA. TEMA 996 DO STJ. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. ENTREGA DENTRO DO PRAZO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE MORA DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS E MORAIS NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, fundada em alegado atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida. Os autores sustentam que a demora na disponibilização da unidade imobiliária, destinada à residência conjugal, ocasionou despesas locatícias e danos morais.

Sentença de improcedência dos pedidos, sob o fundamento de que a entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo previsto no contrato de financiamento, inexistindo inadimplemento imputável à construtora ou dano moral indenizável.

Recurso de apelação dos autores, visando à reforma da sentença, com o reconhecimento do atraso na entrega do imóvel e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Há três questões em discussão:

MARCIA ALVES SUCCI:19478
Assinado em 19/11/2026 17:40:37
Local: GAB. DES(A). MARCIA ALVES SUCCI

(i) definir o prazo contratual aplicável à entrega do imóvel, considerando a impossibilidade de sua vinculação ao financiamento imobiliário, conforme o Tema 996 do STJ;

(ii) verificar a validade da cláusula de tolerância de 180 dias e a ocorrência de mora da construtora; e

(iii) determinar a existência de falha na prestação do serviço e do consequente dever de indenizar os danos materiais e morais alegados.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

A relação jurídica é de consumo, aplicando-se a responsabilidade objetiva prevista no art. 14 do CDC, sem prejuízo do dever dos autores de apresentar prova mínima dos fatos constitutivos do direito alegado, conforme a Súmula 330 do TJRJ.

O Tema 996 do STJ veda a vinculação do prazo de entrega de imóvel em construção à formalização do financiamento imobiliário, impondo a observância do prazo estabelecido na promessa de compra e venda, ressalvado o período de tolerância validamente pactuado.

O contrato celebrado em 09/01/2019 estabeleceu prazo de execução das obras de 30 meses, encerrado em 09/07/2021. A cláusula de tolerância de 180 dias, expressamente prevista e amparada pelo art. 43-A da Lei nº 4.591/1964, prorrogou o prazo final para 05/01/2022.

A entrega das chaves em agosto de 2021 ocorreu dentro do prazo contratual acrescido da tolerância, afastando a mora da construtora. O ajuizamento da demanda em março de 2021, antes mesmo do término do prazo ordinário, e a posterior entrega do imóvel, considerada nos termos do art. 493 do CPC, não evidenciam inadimplemento contratual.

A ausência de mora torna irrelevante a justificativa relacionada às providências da concessionária de energia elétrica e afasta a configuração de falha na prestação do serviço.

Inexistindo inadimplemento imputável à construtora, não há fundamento para o ressarcimento das despesas locatícias ou para a compensação por danos morais, uma vez que a permanência dos autores em imóvel alugado e a frustração da expectativa de residência própria não configuram, por si sós, danos indenizáveis.

Manutenção da sentença de improcedência, embora por fundamento parcialmente diverso. Majoração dos honorários sucumbenciais para

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
325
Carimbado Eletronicamente

12% sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão de sua exigibilidade, nos termos dos arts. 85, § 11, e 98, § 3º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO:

Recurso conhecido e desprovido.

Dispositivos legais relevantes citados: CDC, arts. 3º e 14, caput e § 3º; Lei nº 4.591/1964, art. 43-A; CPC, arts. 85, § 11, 98, § 3º, e 493.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Tema Repetitivo nº 996, Segunda Seção; TJRJ, Súmula nº 330; TJRJ, Apelação nº 0016616-44.2016.8.19.0209, Rel. Des. Antonio da Rocha Lourenço Neto, Oitava Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2026; TJRJ, Apelação nº 0034321-79.2021.8.19.0209, Rel. Des. Eduardo Abreu Biondi, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, j. 10/07/2024.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos este **RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001631-72.2021.8.19.0087,** em que são Apelantes **ALEX VIEIRA DE SOUZA e ANA BEATRIZ OLIVEIRA MENDONÇA VIEIRA,** e apelada **VIA SUL ENGENHARIA LTDA**

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

RELATÓRIO

Adota-se, na forma regimental e pela presteza do sistema eletrônico, o relatório proferido pela eminente Magistrada de origem (id 239).

O Juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos autorais, nos seguintes termos:

"(...)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
326
Carimbado Eletronicamente

É o relatório. Decido.

Não havendo necessidade de produzir outras provas, além das que já constam dos autos, o feito deve ser ultimado no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A preliminar de denunciação da lide não merece prosperar, que não configurada nenhuma das hipóteses do artigo 125 do Código de Processo Civil.

Rejeito a preliminar e passo ao exame do mérito.

Há entre as partes flagrante relação de consumo, ocupando os autores o polo mais frágil, de consumidores, enquanto que a ré é a fornecedora do produto. A lide há de ser solucionada à luz da legislação específica (Lei das Incorporações - nº 4.591/64), mas também em observância ao direito consumerista, especialmente do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

A ré afirma que não houve atraso na obra, haja vista que o prazo flui a partir da assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Inicialmente observo que no pré-contrato celebrado entre as partes, na cláusula "5) DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL" (fls. 30) consta o seguinte:

"Prazo de execução das obras: 30 (trinta) meses
Data de entrega estimada*: JUL de 2020

* O PROMITENTE COMPRADOR declara ter conhecimento de que a data de entrega das chaves, retromencionada, é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto ao CREDOR HIPOTECÁRIO. Prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer fins de direito, o prazo de execução das obras contados após a assinatura do referido contrato junto ao Agente Financeiro"

Portanto, nesse aspecto tem razão a ré, haja vista que o prazo de entrega previsto no pré-contrato sofreu suspensão, até a assinatura do contrato definitivo.

Já no contrato definitivo (acostado a partir de fls. 46), celebrado junto à Instituição Financeira, firmado em 01/10/2019, constou o prazo de construção até 26/07/2021 (item B.7.1 do quadro resumo). E na cláusula 4.12 do referido contrato consta que a construtora dispõe de até 60 dias corridos, após a data de conclusão das obras, para efetiva entrega das chaves do imóvel aos compradores.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
327
Carimbado Eletronicamente

Tendo em vista que a inicial foi proposta em 12/03/2021 (portanto, quando ainda não havia chegado ao termo sequer do prazo de conclusão da obra), não há que se falar em atraso (ao menos até então, não havendo notícia nos autos de que não houve a conclusão posteriormente ao ajuizamento da ação).

Quanto ao pedido de indenização por dano moral, não vislumbro qualquer conduta da ré que possa ser caracterizadora de violação dos direitos da personalidade dos autores.

O dano moral, que em regra ocorre quando há violação dos direitos da personalidade, possui um conceito mais ampliado quando se trata de relação de consumo. Mas, ainda assim, necessário que se identifique um atuar do fornecedor de produtos ou serviços que seja contrário ao ordenamento jurídico e que cause constrangimento indevido ao consumidor, o que não ocorreu no caso em tela.

Isso posto, JULGO IMPROCEDENTES O PEDIDO, extinguindo o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

A parte autora arcará com o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, o que faço com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Deverá, contudo, ser observado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo Código, em razão da gratuidade de justiça que lhes foi concedida.

Transitada em julgado, certifique-se. Após, se nada requerido, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se. Intimem-se.”.

Os autores interpuseram recurso de apelação (id 290). Em suas razões recursais, sustentam os autores, em síntese, que a sentença desconsiderou a previsão de entrega do imóvel para julho de 2020, constante do contrato de promessa de compra e venda, bem como os prejuízos decorrentes do alegado inadimplemento contratual.

Aduzem que adquiriram a unidade imobiliária com o propósito de estabelecer residência conjugal, após o casamento realizado em julho de 2020, mas somente receberam as chaves em agosto de 2021, circunstância que os teria

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
328
Carimbado Eletronicamente

compelido a permanecer em imóvel alugado, suportando despesas não previstas em seu planejamento familiar.

Argumentam que a demora na disponibilização do imóvel configura falha na prestação do serviço, não podendo a construtora eximir-se de responsabilidade mediante a imputação do atraso à concessionária de energia elétrica.

Defendem a existência de danos materiais e morais indenizáveis, em razão dos encargos locatícios suportados, da frustração da legítima expectativa de ocupação do imóvel e dos transtornos decorrentes da alegada mora contratual.

Requerem, ao final, a reforma da sentença, para que sejam julgados procedentes os pedidos indenizatórios, com a condenação da ré ao ressarcimento dos danos materiais e ao pagamento de compensação por danos morais em valor não inferior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado no id 308.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, eis que satisfeitos os pressupostos recursais, notadamente o interesse e a tempestividade, além de sua pertinência objetiva.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, fundada em alegado atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta.

Sustentaram os autores que celebraram contrato de promessa de compra e venda em 09/01/2019, com previsão de entrega do imóvel para julho de 2020, e que

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
329
Carimbado Eletronicamente

a unidade se destinava à constituição da residência conjugal, após o casamento realizado em 30/07/2020. Alegaram que a demora na disponibilização do bem os obrigou a permanecer em imóvel alugado, ocasionando prejuízos materiais e transtornos que ultrapassariam os meros dissabores contratuais. Requereram, ao final, a entrega das chaves, o ressarcimento das despesas locatícias e compensação por danos morais.

O Magistrado de origem julgou improcedentes os pedidos autorais, sob o fundamento de que a entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo estabelecido no contrato de financiamento imobiliário, inexistindo inadimplemento imputável à construtora. Consignou, ainda, a ausência de elementos suficientes para caracterizar dano moral indenizável.

A controvérsia recursal consiste em verificar se houve descumprimento do prazo contratual para entrega da unidade imobiliária e, em caso positivo, se estão presentes os pressupostos necessários à responsabilização civil da construtora pelos danos alegados.

Não merece provimento a apelação.

A relação jurídica estabelecida entre as partes encontra seu fundamento nas normas previstas no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990). Com isso, a ré se amolda ao conceito de fornecedor contido no referido diploma legal (art. 3º, caput, do CDC).

O ordenamento jurídico estabelece a responsabilidade do fornecedor pelos danos causados aos consumidores em decorrência de defeitos relativos à prestação dos serviços (art. 14 do CDC).

Trata-se de responsabilidade de natureza objetiva, que independe da demonstração de culpa, fundada na teoria do risco do empreendimento.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
330
Carimbado Eletronicamente

Assim, ao exercer atividade no campo do fornecimento de bens e serviços, tem o fornecedor o dever de responder pelos danos decorrentes de defeitos da prestação, ressalvadas as hipóteses legais de exclusão de responsabilidade, previstas no art. 14, § 3º, do CDC.

Embora se trate de responsabilidade objetiva, incumbe ao consumidor apresentar prova mínima dos fatos que embasam sua pretensão, especialmente quanto à alegada falha na prestação do serviço e aos danos dela decorrentes. A aplicação das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, inclusive a inversão do ônus da prova, não o dispensa da apresentação de elementos mínimos capazes de conferir suporte às alegações formuladas.

Nesse sentido, a Súmula 330 do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que dispõe:

> **Súmula 330 do 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."

No caso, os autores sustentam que a construtora descumpriu o prazo de entrega da unidade imobiliária, inicialmente previsto para julho de 2020, uma vez que receberam as chaves somente em agosto de 2021.

Entretanto, o exame das disposições contratuais, à luz da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, não permite reconhecer o inadimplemento alegado.

Conforme se verifica do contrato particular de promessa de compra e venda, celebrado em 09/01/2019, a cláusula 5 estabeleceu prazo de execução das obras de 30 meses, com previsão estimada de entrega para julho de 2020.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
331
Carimbado Eletronicamente

O mesmo dispositivo, contudo, consignou que a data prevista poderia variar de acordo com a assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro, estabelecendo que o prazo de execução das obras seria contado a partir da formalização daquele instrumento. Vejamos (id 30):

5) DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL:

Prazo de execução das obras: 30 (trinta) meses
Data de entrega estimada*: JUL de 2020

* O PROMITENTE COMPRADOR declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves, retro mencionada, é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto ao CREDOR HIPOTECARIO. Prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer firs de direito, o prazo de execução das obras contados após a assinatura do referido contrato junto ao Agente Financeiro.

Ocorre que o empreendimento integra o Programa Minha Casa, Minha Vida, circunstância que atrai a incidência da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 996), observadas as faixas de renda abrangidas pelo precedente.

Na ocasião, a Segunda Seção estabeleceu que o contrato de aquisição de unidade imobiliária em construção deve prever prazo certo para entrega do imóvel, de forma clara, expressa e inteligível, vedada sua vinculação à concessão de financiamento ou a outro negócio jurídico, ressalvado o acréscimo do prazo de tolerância.

Confira-se a tese firmada no item 1.1 do referido precedente qualificado:

> **Tema 996 STJ:**
>
> "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;"

A orientação firmada pela Corte Superior tem por finalidade assegurar previsibilidade ao adquirente quanto ao cumprimento da obrigação de entrega do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
332
Carimbado Eletronicamente

imóvel, impedindo que o prazo contratual permaneça subordinado a evento futuro relacionado à obtenção do financiamento habitacional.

Desse modo, embora o contrato de financiamento estabeleça prazo próprio para a conclusão das obras, tal disposição não autoriza o deslocamento do termo inicial da obrigação assumida pela incorporadora na promessa de compra e venda, diante da orientação firmada no Tema 996 do STJ.

O reconhecimento da abusividade dessa estipulação, contudo, não implica o afastamento das demais disposições contratuais válidas, devendo ser considerado o prazo de execução das obras previsto no instrumento originário, acrescido do período de tolerância expressamente pactuado, desde que observados os requisitos legais.

Na hipótese, a promessa de compra e venda estabeleceu prazo de execução de 30 meses, que deve ser contado a partir de sua celebração, em 09/01/2019, independentemente da posterior formalização do financiamento imobiliário.

Assim, o prazo ordinário para cumprimento da obrigação encerrou-se em 09/07/2021.

Por sua vez, o instrumento contratual prevê período adicional de tolerância de 180 dias, cuja validade é reconhecida pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e encontra respaldo no art. 43-A da Lei nº 4.591/1964, desde que estabelecido de forma expressa, clara e inteligível, não configurando, por si só, disposição abusiva.

No mesmo sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça reconhece a validade da cláusula de tolerância de 180 dias para entrega de imóvel adquirido na planta, desde que expressamente prevista no contrato:

> “Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL DA PARTE AUTORA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ENTREGA DA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
333
Carimbado Eletronicamente

UNIDADE HABITACIONAL DENTRO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. COBRANÇA VÁLIDA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA OPCIONAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE COBRANÇAS INDEVIDADS. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pela parte autora, compradora de imóvel do programa Minha Casa Minha Vida, contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando apenas a construtora à restituição em dobro do valor pago a maior pelo registro do contrato. Os autores alegam cobranças indevidas relativas à comissão de corretagem, assessoria para registro, custas cartorárias e evolução de obra, além de atraso na entrega do imóvel, pleiteando restituição em dobro de valores, indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve atraso na entrega do imóvel capaz de ensejar indenização por danos materiais e morais; (ii) estabelecer se são indevidas as cobranças relativas à comissão de corretagem, serviços de assessoria e custas cartorárias e (iii) determinar se as há responsabilidade solidária entre as rés.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação jurídica entre as partes caracteriza-se como relação de consumo, aplicando-se as normas do Código de Defesa do Consumidor.

4. Da entrega do imóvel. A entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo contratual (previsão contratual de entrega do imóvel em 30/06/2014), considerando a cláusula de tolerância de 180 dias (entrega do imóvel efetivada em 03/10/2014) para conclusão da obra, reputada válida pela jurisprudência, inexistindo mora da construtora. De mais a mais, dos documentos que instruem o processo não é possível averiguar-se qual a data da expedição do "habite-se", não havendo como afirmar ser esta posterior aos 180 dias de prorrogação.

5. Da taxa de evolução da obra. Ausente atraso na entrega do imóvel, mostra-se legítima a cobrança da taxa de evolução de obra durante o período de construção do empreendimento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
334
Carimbado Eletronicamente

6. Da comissão de corretagem. A comissão de corretagem pode ser transferida ao consumidor desde que haja prévia informação clara e destacada sobre o valor total da aquisição e o montante da corretagem, circunstância verificada no caso concreto.

7. Incumbe à parte autora comprovar os fatos constitutivos de seu direito, não tendo sido demonstrada promessa de abatimento da comissão de corretagem nas parcelas do financiamento, como alegado.

8. Do serviço de assessoria imobiliária. O serviço de assessoria imobiliária prestado por empresa distinta configura atividade autônoma e opcional, inexistindo prova de imposição da contratação pela construtora ou de falha na prestação do serviço, o que afasta a alegação de venda casada e de responsabilidade solidária.

9. Das custas cartorárias. A ausência de documentos aptos a identificar a natureza das custas cartorárias alegadamente pagas impede o reconhecimento de repetição do indébito.

10. Da atualização monetária. A atualização monetária do saldo devedor constitui mero mecanismo de recomposição do valor da moeda, não caracterizando majoração indevida do financiamento.

11. Inexistência do dano moral. O dano moral indenizável exige circunstâncias excepcionais que impliquem lesão relevante aos direitos da personalidade, o que não se verifica diante da regularidade das cobranças e da inexistência de atraso na entrega do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. É válida a cláusula de tolerância de até 180 dias para entrega de imóvel em contratos de incorporação imobiliária, não configurando atraso quando observada tal prorrogação. 2. A cobrança da comissão de corretagem é legítima quando previamente informada ao consumidor de forma clara e destacada no contrato. 3. A contratação de empresa de assessoria imobiliária, quando facultativa e desvinculada da construtora, não caracteriza venda casada nem gera responsabilidade solidária. 4. A taxa de evolução de obra é devida durante o período de construção quando inexistente atraso na entrega do imóvel. 5. A ausência de prova mínima acerca de cobrança indevida impede o reconhecimento de repetição de indébito. 6. O dano moral não se configura quando o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
335
Carimbado Eletronicamente

conflito contratual se limita a meros aborrecimentos decorrentes da execução regular do contrato."

Dispositivo relevante citado: CPC, art. 373, I; CDC, art. 6º, VIII.

Jurisprudências relevantes citadas: STJ, Tema Repetitivo nº 938; TJRJ, Súmula 350; TJRJ, Apelação Cível nº 0038600-67.2014.8.19.0205, Rel. Des. André Ribeiro, Vigésima Primeira Câmara Cível, j. 18/02/2022.

(**0016616-44.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO DA ROCHA LOURENCO NETO - Julgamento: 31/03/2026 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL**)).” (sem grifos no original)

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA.

1. Trata-se de ação na qual a parte autora questiona o atraso na entrega de unidade residencial, o que estaria em desacordo com o pactuado em contrato, razão pela qual requer as respectivas indenizações.

2. Na sentença, o Juízo a quo fundamentou a improcedência do pedido no fato de que não houve atraso na entrega do imóvel, considerando a ocorrência de novação contratual, quando a parte autora assinou o financiamento do imóvel com a Caixa Econômica Federal.

3. Ausência de novação do negócio, em decorrência do contrato de financiamento com a Caixa, referente a imóvel do "Programa Minha Casa Minha Vida" (index 144), nos termos do tema nº. 996 do STJ. Precedentes jurisprudenciais.

4. Promessa de compra e venda entabulada entre as partes, na qual se estipulou a data de 28 de fevereiro de 2021, mais o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) úteis, como prazo final à entrega da unidade imobiliária em questão (index 75 - fls. 76 e 85).

5. Ausência de atraso na entrega do imóvel, diante da previsão contratual de tolerância de 180 dias úteis para a entrega da unidade, considerando que a entrega do imóvel ao autor se deu em 12/11/2021 (fl. 325).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
336
Carimbado Eletronicamente

> **6. A cláusula de tolerância é permitida pelo Superior Tribunal de Justiça e, ainda, prevista nos termos do aviso conjunto nº 16.2015 do CEDES/TJ, não havendo que se falar em cláusula abusiva nem em vulnerabilidade do consumidor em tal ponto. Precedentes jurisprudenciais.**
>
> 7. A cláusula de tolerância e a prorrogação para entrega das chaves, fixada por contrato, ainda que em dias úteis, não podem ser consideradas abusivas, pelo fato de que houve anuência expressa dos compradores, com tal previsão constando no contrato.
>
> 8. Ainda que se contasse o prazo de entrega em dias corridos, e houvesse pequeno atraso na data de entrega da unidade habitacional, o Superior Tribunal de Justiça já firmou o entendimento de que o inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega das chaves do imóvel, não é capaz, de per si, de gerar a ocorrência de fato ensejador de indenização por danos morais. Precedentes jurisprudenciais.
>
> 9. Ausência de atraso no habite-se, considerando que este fora concedido em 20/08/2021, portanto dentro do prazo de entrega do imóvel.
>
> 10. Reforma parcial da sentença para que as rés sejam condenadas a devolver aos autores o valor pago a título de ITBI, R$ 3.030,00 (três mil e trinta reais), considerando que os apelantes foram isentos de tal imposto, em decorrência da Lei nº. 5.065/2009. Devolução na forma simples, já que não comprovada a ocorrência de má-fé por parte das apeladas. Sucumbência recíproca, na forma do artigo 86 do CPC.
>
> 11. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.
>
> (**0034321-79.2021.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 10/07/2024 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL**))." (sem grifos no original)

Portanto, computado período adicional de 180 dias, o prazo final para entrega do imóvel estendeu-se até 05/01/2022.

Conforme informado pelos próprios autores, a entrega das chaves ocorreu em agosto de 2021, antes, portanto, do encerramento do prazo contratual, acrescido do período de tolerância.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
337
Carimbado Eletronicamente

Não há, assim, elementos que permitam reconhecer a mora da construtora, uma vez que a obrigação foi cumprida dentro do prazo resultante das disposições contratuais válidas, independentemente da data de assinatura do financiamento imobiliário.

Ressalte-se, ainda, que a demanda foi ajuizada em março de 2021, quando sequer havia transcorrido o prazo ordinário de 30 meses, contado da celebração da promessa de compra e venda.

Embora a superveniência da entrega das chaves deva ser considerada no julgamento, conforme dispõe o art. 493 do CPC, o fato posterior não evidencia descumprimento contratual, pois a disponibilização do imóvel ocorreu dentro do período de tolerância.

Por sua vez, a alegação de que a conclusão do empreendimento dependia de providências da concessionária de energia elétrica não altera essa conclusão, pois a ausência de mora decorre da observância do prazo contratual, independentemente da justificativa apresentada pela construtora.

Dessa forma, não demonstrada a falha na prestação do serviço, inexiste fundamento para a responsabilização da apelada pelos prejuízos materiais alegadamente suportados pelos adquirentes, tampouco para a compensação por danos morais.

Com efeito, a permanência dos autores em imóvel alugado após o casamento e a alegada frustração da expectativa de estabelecer residência própria não configuram, por si sós, danos indenizáveis, diante da ausência de inadimplemento contratual imputável à construtora.

Assim, ausentes os pressupostos necessários à configuração da responsabilidade civil, impõe-se a manutenção da sentença de improcedência.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
338
Carimbado Eletronicamente

Por todo o exposto, voto por **CONHECER E DESPROVER O RECURSO**, mantendo-se integralmente a sentença proferida pelo Magistrado de primeiro grau, embora por fundamento parcialmente diverso. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão de sua exigibilidade, na forma do art. 98, § 3º, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA MÁRCIA SUCCI
RELATORA