



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0078398-91.2016.8.19.0002

**APELANTE 1: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

**APELANTE 2: JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A (EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

**APELANTE 3: JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO
SOUSA**

APELADOS: OS MESMOS

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO
CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.
ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.
PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA
REJEITADA. A CONSTRUTORA
RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO
EMPREENDIMENTO E A INCORPORADORA
PERTENCEM À MESMA CADEIA DE
FORNECIMENTO E GRUPO ECONÔMICO,
RESPONDENDO SOLIDARIAMENTE PERANTE
O CONSUMIDOR, NOS TERMOS DOS ARTIGOS
7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º, DO CDC.
ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE
IMOBILIÁRIA QUE TORNA ILÍCITA A
COBRANÇA DE JUROS E MULTA**



CONTRATUAL SOBRE O SALDO DEVEDOR. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL. A MORA DAS RÉIS PERDURA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. SEGUNDO ORIENTAÇÃO PACIFICADA NO STJ (TEMA REPETITIVO 886), AS DESPESAS CONDOMINIAIS E O IPTU CONSTITUEM OBRIGAÇÕES QUE ACOMPANHAM A IMISSÃO NA POSSE, SENDO DE RESPONSABILIDADE DAS PROMITENTES VENDEDORAS ATÉ O MOMENTO DO EFETIVO RECEBIMENTO DAS CHAVES PELO ADQUIRENTE. CONFORME FIXADO NO TEMA 970 DO STJ, A CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA TEM A FINALIDADE DE INDENIZAR PELO ADIMPLENTO TARDIO E, ESTANDO ESTIPULADA EM VALOR RAZOÁVEL, AFASTA A CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. A MULTA CONTRATUAL MORATÓRIA REVERTIDA DEVE INCIDIR SOBRE TODO O PERÍODO DA MORA, DO TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ATÉ A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. O ATRASO EXCESSIVO NA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL, SOMADO À AMEAÇA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM COM GARANTIA DEPOSITADA EM JUÍZO, EXCEDE O MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E CARACTERIZA ABALO DA ESFERA PSÍQUICA DO CONSUMIDOR QUE DESBORDA DOS LIMITES DO MERO ABORRECIMENTO E CONFIGURA O DANO MORAL. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 10.000,00 EM



OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REFORMA DA SENTENÇA PARA RECONHECER A MORA DAS RÉS ATÉ A EFETIVA IMISSÃO DO AUTOR NA POSSE DO IMÓVEL, ESTENDER A INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA DESDE 27/10/2015 ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, DECLARAR QUE OS ENCARGOS DE IPTU E TAXA CONDOMINIAL SÃO DE RESPONSABILIDADE DAS RÉS ATÉ A IMISSÃO NA POSSE, CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00 E REDISTRIBUIR OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. NEGADO PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO APELO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível de n. **0078398-91.2016.8.19.0002** em que figuram como Apelantes **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**, **JOÃO FORTES ENGENHARIA S A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)** e **JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO SOUSA** e Apelados **OS MESMOS**.



ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em **JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão da Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), JOÃO FORTES ENGENHARIA S A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO SOUSA** em face sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, nos autos de ação de rito comum ajuizada por **JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO SOUSA**, em que pleiteia a revisão de cláusula penal em contrato de compra e venda de imóvel em construção, além de indenização por danos materiais e reparação pecuniária por danos morais em razão do atraso na entrega da unidade imobiliária.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido autoral para confirmar a tutela de urgência e condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa decorrente da reversão da cláusula penal moratória, de forma proporcional a 6 meses de atraso (compreendido entre 27/10/2015 e 02/05/2016), calculada sobre o



saldo já integralizado pelo promitente comprador à época e acrescida de correção pela taxa SELIC a contar da citação, bem como condenar as rés, solidariamente, a recalcularem a diferença do saldo devedor no período da mora (entre 27/10/2015 e 02/05/2016) mediante a substituição do INCC pelo IPCA (ou o que for menor), acrescido de taxa SELIC a contar de 02/05/2016. Julgou improcedente o pedido de indenização por lucros cessantes e reparação pecuniária por danos morais, condenou, ainda, as partes ao pagamento de metade das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação pelas rés e 10% sobre a diferença entre o valor da causa e o valor da condenação pela parte autora. (id 589)

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, a decisão constante no id 643, deu parcial provimento ao recurso do autor para autorizar sua imissão na posse no prazo de 10 dias, declarar que as despesas do imóvel (tributos e condomínio) devidos pelo autor a contar de 02/05/2016 e determinar a reversão do valor depositado em juízo para amortização do preço do bem.

Inconformadas, **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), JOÃO FORTES ENGENHARIA S A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)** apelaram no id 648, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade passiva de Construtora João Fortes Engenharia S.A., ao argumento de que o contrato foi firmado exclusivamente pela Incorporadora





Pinheiro Pereira 10 Ltda, inexistindo responsabilização automática da segunda apelante por obrigações assumidas pela incorporadora

No mérito, alegam que a sentença foi omissa quanto ao tratamento dos encargos financeiros após o encerramento do período da mora da promitente vendedora, embora reconheçam que, entre 27/10/2015 e 02/05/2016, não incidem juros moratórios e que o índice de correção monetária deve observar o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Sustentam que encerrado o período de atraso em 02/05/2016, restabelece-se integralmente o regime contratual, sendo novamente devidos juros, multa e atualização monetária sobre o saldo da parcela final, sob pena de enriquecimento sem causa do adquirente.

Argumentam que o pagamento da multa decorrente da reversão da cláusula penal moratória é descabido, pois o empreendimento encontra-se concluído desde novembro de 2015 e a efetiva entrega da unidade não ocorreu porque o autor deixou de quitar o saldo devedor contratualmente exigido, de modo que o adquirente não pode ser indenizado por atraso cuja continuidade decorre exclusivamente de seu próprio inadimplemento.

Ponderam que a cláusula penal moratória possui natureza eminentemente indenizatória e, em regra, corresponde ao



valor locativo do imóvel, normalmente fixado em 0,5% ao mês, de modo que o valor fixado na sentença é excessivo e desproporcional.

Por fim, aduzem que o efetivo proveito econômico obtido pelas rés corresponde aos pedidos julgados improcedentes, notadamente os pedidos de indenização por lucros cessantes e danos morais, quando a sentença adotou como parâmetro a diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, em desacordo com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Pedem o provimento do recurso para que seja reconhecida a ilegitimidade passiva da João Fortes Engenharia S.A., extinguindo o processo em relação à segunda apelante, e no mérito, deferida a incidência de juros, multa e correção monetária previstos contratualmente após o encerramento do período de mora (02/05/2016), afastada a condenação ao pagamento da indenização correspondente à reversão da cláusula penal ou, subsidiariamente, sua redução aos parâmetros fixados pelo Superior Tribunal de Justiça, além da condenação dos honorários advocatícios sucumbenciais sobre o proveito econômico efetivamente obtido pelas rés, correspondente aos pedidos julgados improcedentes.





JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO

SOUSA apelou no Id 664, negando a responsabilidade pela ausência de imissão na posse do imóvel.

Argumenta não se recusou a receber as chaves, mas se opôs ao pagamento de saldo devedor diante do atraso na entrega da unidade, hipótese que configura exceção do contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do Código Civil.

Pondera que efetuou o depósito judicial integral do valor controvertido, afastando qualquer alegação de mora de sua parte, sendo o impedimento da posse imputável exclusivamente às apeladas, que condicionam a entrega das chaves ao pagamento de quantia objeto da controvérsia judicial.

Acrescenta que o mandado de verificação constante dos autos evidencia que a unidade permanece inacabada, reforçando a responsabilidade exclusiva das rés pelo atraso na entrega do imóvel.

Defende que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 996, firmou entendimento no sentido de que o prejuízo decorrente da indisponibilidade do imóvel é presumido, sendo devida



indenização correspondente ao período compreendido entre o término do prazo contratual para entrega e a efetiva imissão na posse.

Sustenta o cabimento da condenação das apeladas ao pagamento de indenização por danos morais, pois o atraso na entrega da unidade ultrapassou dez anos, sem que tenha ocorrido a efetiva disponibilização da posse do imóvel, situação que extrapola o mero inadimplemento contratual e configura dano moral indenizável.

Assevera que a atribuição da responsabilidade pelo pagamento de obrigações *propter rem* ao promitente comprador antes da imissão na posse é indevida.

Por fim, alega que obteve êxito substancial na demanda, diante da procedência do pedido de reconhecimento da mora e da condenação ao pagamento da cláusula penal sendo descabido o rateio dos ônus sucumbenciais.

Requer o provimento do recurso para que seja julgado procedente o pedido, com a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes mensais, no valor de R\$ 1.300,00, desde 25/10/2015 até a efetiva entrega da unidade e indenização por danos morais em valor compatível com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a declaração de responsabilidade exclusiva das



rés pelo pagamento das obrigações *propter rem* até a efetiva entrega das chaves, além da inversão dos ônus sucumbenciais.

Foram apresentadas contrarrazões pela parte ré no id 763, em que pede o desprovimento do recurso adverso.

É o Relatório.

VOTO

De início, saliento que o recurso interposto é tempestivo e que estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

Preliminarmente afasta-se a arguição de ilegitimidade passiva da ré **JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**, pois a relação jurídica estabelecida entre as partes é nitidamente de consumo, enquadrando-se o promitente comprador no conceito de consumidor (art. 2º do CDC) e as rés no conceito de fornecedoras de produtos e serviços (art. 3º do CDC).

O exame dos autos revela que a Construtora João Fortes Engenharia S.A. atuou ativamente na cadeia de fornecimento,





figurando no instrumento contratual como a empresa responsável pela execução das obras do empreendimento Trend Tower Office (Cláusula 5.1 - fl. 39), além de integrar o mesmo grupo econômico da Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.

Ademais, nos termos do art. 7º, parágrafo único, e do art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos decorrentes da falha na prestação do serviço.

No mérito, a controvérsia recursal consiste em verificar a responsabilidade pelo atraso na entrega da unidade imobiliária, que tornaria indevida a incidência da cláusula penal moratória sobre o saldo devedor, além da configuração e extensão dos danos decorrentes do inadimplemento contratual.

Na presente hipótese, as partes não controvertem sobre a comunicação da data definitiva para a entrega das chaves, 02/05/2016.

No entanto, o item 5.2 do contrato anexado ao id 30 evidencia que o termo final previsto no contrato para a entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, era 27/10/2015, de modo que restou demonstrado o atraso de aproximadamente 6 meses.





Nesta perspectiva, não se verifica recusa imotivada do adquirente diante da exigência impositiva de saldo devedor viciado por juros e encargos moratórios cobrados indevidamente durante o período de mora das próprias vendedoras.

Diante do descumprimento das obrigações pelas vendedoras e da cobrança de encargos ilícitos sobre o saldo devedor, a recusa do consumidor em quitar valor viciado encontra respaldo no princípio da exceção do contrato não cumprido, estatuído no art. 476 do Código Civil.

Não pode o fornecedor exigir do consumidor o adimplemento integral de obrigação e a aceitação de encargos abusivos sem antes cumprir escorreitamente a sua prestação contratual.

Assim, a mora das rés perdurou do término do prazo de tolerância (27/10/2015) até a efetiva disponibilização e imissão do autor na posse do imóvel.



O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 886, firmou a tese de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, caracterizada pela entrega das chaves.

De igual modo, as demais obrigações *propter rem*.
Confira-se:

EMENTA: AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESPESAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. PAGAMENTO DO IPTU PELOS COMPRADORES SOMENTE APÓS A IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.769.395/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)



Na presente hipótese, restou incontroverso que o autor nunca obteve a posse direta do imóvel nem recebeu as chaves da unidade imobiliária.

Desse modo, a cobrança de taxas condominiais e demais obrigações *propter rem* em data anterior a qualquer possibilidade de fruição do bem pelos adquirentes, é abusiva e ilegal.

No que toca ao pedido de indenização por lucros cessantes a contar de 25/10/2015 até a imissão na posse formulado pelo autor o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp1635428/SC, afetado ao Tema 970 dos recursos repetitivos, estabeleceu a impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes quando aquela recompor os prejuízos decorrentes do atraso.

“A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”

Quanto ao pleito de afastamento da cláusula penal moratória ou a redução de sua base de cálculo pelas rés, a cláusula



penal moratória prevista no contrato (Cláusula 6.1 e subitens - fl. 41) possui natureza indenizatória pela impontualidade da prestação e foi adequadamente revertida em favor do consumidor na sentença, por força da simetria fixada no Tema 971 repetitivo do STJ.

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.”

Havendo previsão e aplicação da cláusula penal moratória em valor equivalente ao locativo razoável do bem, afasta-se a cumulação com lucros cessantes para evitar *bis in idem*.

Contudo, assiste parcial razão ao autor quanto ao período de incidência da multa. Como a mora das vendedoras persistiu para além de 02/05/2016, a multa moratória pactuada contratualmente e mantida na sentença deve incidir durante todo o período do inadimplemento dos réis, ou seja, desde 27/10/2015 até a data da efetiva imissão do autor na posse do imóvel, calculada sobre o montante integralizado pelo promitente comprador à época, mantida a correção pela taxa SELIC a contar da citação.

A sentença determinou que no período de mora dos réus a atualização do saldo devedor seja feita pela substituição do INCC pelo IPCA (o que for menor), nos termos da decisão proferida





no REsp Repetitivo 1.729.593/SP, afetada ao Tema 996 dos recursos repetitivos do Superior Tribunal de Justiça.

“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.”

Correta a manutenção da correção monetária sobre o saldo devedor no período de atraso das vendedoras, uma vez que o reajuste monetário não constitui acréscimo patrimonial ou encargo moratório, mas simples recomposição do valor aquisitivo da moeda.

Por outro lado, restam vedados quaisquer juros moratórios ou remuneratórios a serem cobrados do consumidor durante todo o período em que as vendedoras permanecerem em mora (desde 27/10/2015 até a efetiva entrega das chaves).

Somente após a efetiva disponibilização do imóvel ao autor e a purgação da mora dos réus é que os encargos contratuais normais poderão voltar a incidir sobre eventual saldo devedor remanescente.

O mero inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral indenizável, no entanto, a mora das rés arrasta-se por



período irrazoável, superando uma década desde a contratação do empreendimento.

Soma-se a isso o fato de as vendedoras terem deflagrado procedimento de leilão extrajudicial contra o adquirente por débito viciado por elas cobrado, obrigando o consumidor a realizar expressivo depósito em juízo para salvaguardar seu patrimônio (id 89)

Tal conduta ostenta evidente abusividade e causa o abalo psíquico no consumido que desborda dos limites dos meros aborrecimentos quotidianos e configura lesão a direito da personalidade passível de reparação pecuniária.

Uma vez configurado o dano moral o *quantum* indenizatório deve ser fixado sob a ótica dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados ainda o caráter punitivo-pedagógico, além da capacidade financeira do ofensor.

Diante de tais parâmetros, revela-se adequada e suficiente a fixação do valor compensatório em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).





Por fim, a reforma parcial do julgado e o acolhimento de maior parcela dos pleitos autorais impõe a redistribuição dos ônus sucumbenciais para que as rés sejam condenadas ao pagamento de 80% das despesas processuais, cabendo ao autor os 20% restantes.

Fixam-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da condenação em favor do patrono do autor e em 10% sobre o proveito econômico obtido pelas rés (correspondente aos pedidos rejeitados de lucros cessantes) em favor do patrono destas.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** interposto por **INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA e CONSTRUTORA JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto por **JOÃO BATISTA AUGUSTO DE FIGUEIREDO SOUSA**, para reformar a sentença e reconhecer a mora das rés desde 27/10/2015 até a data da efetiva imissão do autor na posse do imóvel mediante o recebimento das chaves, determinar que a cláusula penal moratória revertida incida continuamente sobre todo o período da mora das promitente vendedoras; declarar a responsabilidade das promitente





vendedoras pelas obrigações *propter rem* até a efetiva imissão do autor na posse, condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, acrescidos de juros de mora a partir da citação, bem como de correção monetária desde a data do arbitramento, conforme a Súmula n.º 362 do STJ, no período compreendido entre a citação e o arbitramento do montante indenizatório por dano moral, incidem juros de 1% ao mês, na forma da antiga redação do Artigo 406 do Código Civil (Enunciado n.º 20 do CJP) até o dia 09/12/2021 (data da entrada em vigor da EC nº 113/2021), quando, então, deverá ser aplicada a taxa SELIC excluída a parcela correspondente à correção monetária pelo IPCA, a fim de evitar duplicidade de incidência; a partir do arbitramento da indenização, passa a incidir integralmente a taxa SELIC.

Condena-se as partes ao pagamento das despesas processuais na proporção de 80% para os réus e 20% para o autor e honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da condenação em favor do patrono do autor e em 10% sobre o proveito econômico obtido pelas rés em favor do patrono destas, mantida, no mais a sentença, por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



Relatora

