



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

APELANTE: ISAURA MARTINS PEREIRA

**APELADA: MR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EM GERAL
LTDA - EPP**

RELATOR: DES. MARCOS ANDRÉ CHUT

**DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO
CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA.
RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO
INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. LUCROS
CESSANTES E DANOS MORAIS NÃO
CONFIGURADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA
MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME:

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e indenização, ajuizada por adquirente de imóvel na planta em face da incorporadora, na qual alegou que a unidade imobiliária, contratada pelo valor de R\$ 105.000,00, não foi concluída nem entregue no prazo ajustado, mesmo após o transcurso da tolerância contratual de cento e oitenta dias. Sustentou ter desembolsado R\$





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

10.500,00 e requereu a resolução do negócio jurídico, a devolução integral dos valores pagos, indenização por lucros cessantes e compensação por danos morais. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato e condenar a incorporadora à restituição integral das quantias comprovadamente pagas, acrescidas dos consectários legais, afastando os lucros cessantes e os danos morais e reconhecendo a sucumbência recíproca. A adquirente interpôs recurso de apelação visando à reforma parcial do julgado, sustentando que o atraso na entrega do imóvel gera lucros cessantes presumidos e que o prolongado inadimplemento, sua condição de pessoa idosa, a frustração da expectativa de aquisição da casa própria e o alegado desvio produtivo configuram dano moral indenizável, requerendo, ainda, o afastamento da sucumbência recíproca.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

As questões em discussão consistem em definir: (i) se a resolução do contrato de promessa de compra e venda, com restituição integral das quantias pagas, pode ser cumulada com indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do imóvel; (ii) se o atraso prolongado na conclusão do empreendimento, consideradas a idade da adquirente, a frustração da expectativa de aquisição da moradia e a alegação de desvio produtivo, configura dano moral





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

indenizável; e (iii) se a rejeição das pretensões indenizatórias caracteriza sucumbência mínima da recorrente.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

A resolução do contrato possui eficácia restitutória e conduz ao retorno das partes ao estado anterior à contratação, mostrando-se incompatível com o reconhecimento simultâneo do direito aos frutos civis de imóvel cuja aquisição deixou de subsistir.

Os lucros cessantes não decorrem automaticamente do inadimplemento contratual, exigindo demonstração de perda patrimonial efetiva ou de probabilidade concreta de obtenção dos rendimentos alegados, não se admitindo indenização fundada em expectativa meramente hipotética.

A adquirente desembolsou apenas R\$ 10.500,00 do preço total de R\$ 105.000,00, permanecendo o saldo sujeito à contratação futura de financiamento habitacional após a entrega das chaves, circunstância que afasta a presunção de exploração econômica de imóvel não concluído e não integralmente adquirido.

Os anúncios de locação de imóveis situados na região não demonstram a equivalência entre os bens anunciados e a unidade contratada, a efetiva celebração de contratos pelos valores indicados ou a destinação do imóvel à obtenção de renda.





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

A inversão do ônus da prova não dispensa a apresentação de suporte probatório mínimo quanto ao fato constitutivo do direito alegado, nem converte em certo rendimento que permaneceu no campo da conjectura.

O atraso na entrega do imóvel, embora caracterize inadimplemento contratual e justifique a resolução do negócio, não configura, por si só, dano moral, sendo necessária a comprovação de repercussão concreta e juridicamente relevante sobre direitos da personalidade.

A condição de pessoa idosa e a frustração da expectativa contratual não tornam presumida a lesão extrapatrimonial, ausente prova de privação da única moradia, vulnerabilidade habitacional, comprometimento da subsistência ou outra consequência extraordinária.

A teoria do desvio produtivo exige demonstração de desperdício relevante de tempo útil em sucessivas e infrutíferas tentativas de solução do problema, não bastando a resistência da fornecedora ou a necessidade de ajuizamento da demanda.

A recorrente obteve a resolução do contrato e a restituição dos valores pagos, mas decaiu dos pedidos indenizatórios, dotados de expressão econômica própria, não se configurando sucumbência mínima.

O desprovimento do recurso autoriza a majoração dos honorários advocatícios devidos pela apelante, observada a gratuidade de justiça.



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

IV. DISPOSITIVO E TESE:

Recurso conhecido e não provido.

Tese de julgamento: “1. A resolução do contrato de promessa de compra e venda, com restituição integral dos valores pagos e retorno das partes ao estado anterior à contratação, é incompatível com a indenização por lucros cessantes decorrentes da suposta fruição econômica do imóvel. 2. Os lucros cessantes exigem prova de perda patrimonial efetiva ou de probabilidade concreta de obtenção de renda, não podendo ser reconhecidos com base em expectativa abstrata de locação. 3. O atraso na entrega de imóvel não gera, por si só, dano moral, sendo necessária a demonstração de repercussão relevante sobre direitos da personalidade. 4. A teoria do desvio produtivo pressupõe prova de desperdício relevante do tempo útil do consumidor, não caracterizado pela simples resistência do fornecedor ou pelo ajuizamento da ação. 5. A rejeição de pedidos indenizatórios dotados de expressão econômica própria impede o reconhecimento de sucumbência mínima.”

DISPOSITIVOS RELEVANTES CITADOS:

RITJERJ, art. 92, § 4º; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11; 86, caput e parágrafo único; 487, I..





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado

Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

JURISPRUDÊNCIA RELEVANTE CITADA:

TJRJ, Apelação Cível nº 0021730-32.2018.8.19.0002, Rel. Des. Murilo André Kieling Cardona Pereira, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, j. 22.07.2025; TJRJ, Apelação Cível nº 0024888-93.2017.8.19.0014, Rel. Des. Murilo André Kieling Cardona Pereira, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, j. 09.09.2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0800563-72.2022.8.19.0005, em que é apelante ISAURA MARTINS PEREIRA e apelado MR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EM GERAL LTDA - EPP.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso na forma espelhada pela certidão de julgamento, imediatamente lavrada.

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por ISAURA MARTINS PEREIRA em face de MR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EM GERAL LTDA -





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

EPP. Na forma regimental (art. 92, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório constante da sentença, que passo a transcrever:

"Vistos etc.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas ajuizada por ISAURA MARTINS PEREIRA em face de MR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EM GERAL LTDA – EPP.

A autora alega ter celebrado, em 28/07/2016, instrumento particular de promessa de compra e venda da unidade “Casa III, Bloco 09”, integrante do Condomínio Residencial “Villagio Monte Alto”, situado na Avenida Graciosa Primeiro, Monte Alto, Arraial do Cabo/RJ, pelo valor de R\$ 105.000,00, com previsão de entrega em 10/09/2018, acrescida de tolerância contratual de 180 dias.

Sustenta que efetuou os pagamentos iniciais ajustados, porém o empreendimento não foi concluído nem o imóvel entregue, mesmo após o transcurso de lapso temporal muito superior ao prazo contratual, razão pela qual requer a rescisão do negócio jurídico, restituição integral das quantias pagas, lucros cessantes e indenização por danos morais.

A ré apresentou contestação, alegando, preliminarmente, necessidade de suspensão do feito em razão do falecimento de sócio da empresa e, no mérito, sustentando que o atraso decorreu de dificuldades inerentes ao mercado imobiliário e ao desenvolvimento do empreendimento, defendendo



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

a inexistência de dano moral indenizável por se tratar de mero inadimplemento contratual. Aduziu, ainda, ausência de comprovação concreta dos alegados lucros cessantes.

Houve réplica.

É o relatório. Decido."

A irresignação da parte autora alveja a disposição do julgado de indexador 280004501, nos seguintes termos:

“Isto posto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para:

- a) DECLARAR rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes referente à unidade “Casa 111, Bloco 09”, integrante do Condomínio Residencial “Villagio Monte Alto”;*
- b) CONDENAR a ré a restituir integralmente à autora os valores comprovadamente pagos no âmbito do contrato, atualmente indicados em R\$ 10.500,00, acrescidos de correção monetária desde cada desembolso e juros legais a contar da citação, bem como eventuais parcelas comprovadamente quitadas após o ajuizamento, a serem apuradas em liquidação.*

Julgo improcedentes os demais pedidos.



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

Diante da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento proporcional das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido pela parte adversa, na forma do artigo 85, parágrafo segundo, c/c artigo 86, caput, ambos do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida à autora.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.”

Inconformada, a parte autora interpôs recurso de Apelação no indexador 289990545, sustentando em síntese, que o atraso na entrega do imóvel adquirido na planta enseja lucros cessantes presumidos, requerendo a condenação da ré ao pagamento mensal de R\$ 1.100,00, desde o término do prazo de tolerância contratual até a prolação da sentença. Aduz, ainda, que o prolongado inadimplemento da incorporadora, sua condição de pessoa idosa, a frustração da expectativa de aquisição da casa própria e o alegado desvio produtivo do consumidor ultrapassam o mero descumprimento contratual.

Certidão de ausência de manifestação a parte agravada no indexador 297477759.

É o breve relatório.



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

VOTO

Estão presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, razão pela qual deve ser conhecido.

Cinge-se a controvérsia à verificação da possibilidade de reforma da sentença para condenar a incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais, bem como para afastar a sucumbência recíproca, mantidos os capítulos que declararam a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e determinaram a restituição integral das quantias desembolsadas pela apelante.

Não há controvérsia acerca do inadimplemento contratual da ré. O contrato celebrado entre as partes tinha por objeto unidade imobiliária adquirida na planta, com previsão de entrega para 10 de setembro de 2018, admitida a tolerância contratual de cento e oitenta dias. A obra, contudo, não foi concluída, tampouco houve a entrega do imóvel, circunstâncias que justificaram a resolução do negócio jurídico por culpa da incorporadora.

A sentença reconheceu o inadimplemento e determinou a restituição integral dos valores comprovadamente pagos pela apelante, indicados em R\$ 10.500,00, acrescidos de correção monetária desde cada desembolso e juros legais a partir da citação, afastando, entretanto, as pretensões de indenização por lucros cessantes e danos morais.





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

A apelante sustenta que a impossibilidade de imissão na posse do imóvel adquirido na planta gera prejuízo material presumido, independentemente da finalidade conferida ao bem, e pretende o recebimento mensal de R\$ 1.100,00 desde o término do prazo de tolerância até a prolação da sentença que rescindiu o contrato. Afirma, ainda, que o atraso prolongado, sua condição de pessoa idosa e a frustração da expectativa de aquisição da casa própria caracterizam dano moral indenizável.

A pretensão de lucros cessantes, contudo, não se ajusta às circunstâncias do caso concreto.

Os lucros cessantes correspondem àquilo que o lesado razoavelmente deixou de lucrar em consequência direta do inadimplemento. Não se confundem com vantagem meramente hipotética, nem podem ser estabelecidos a partir de simples conjectura quanto à possível utilização econômica do bem.

É certo que o atraso na entrega de imóvel pode, em determinadas situações, privar o adquirente de sua fruição e justificar indenização correspondente aos frutos civis que razoavelmente seriam obtidos durante o período de mora. Essa orientação, entretanto, não dispensa o exame da natureza da pretensão deduzida, da finalidade da aquisição e dos elementos concretos constantes dos autos.

Na hipótese em julgamento, a apelante não pretende o cumprimento tardio do contrato ou a entrega da unidade imobiliária. Ao contrário, optou





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

pelo desfazimento do negócio jurídico, com a restituição integral dos valores pagos.

A resolução contratual possui eficácia restitutória e conduz ao retorno das partes ao estado anterior à contratação. Uma vez desconstituído o vínculo e recomposto o patrimônio da adquirente pela devolução integral das quantias desembolsadas, não se mostra compatível reconhecer, simultaneamente, o direito aos frutos civis de imóvel cuja aquisição deixou de subsistir.

Além da incompatibilidade decorrente da própria resolução contratual, não há suporte probatório que permita reconhecer que a apelante efetivamente deixou de auferir rendimentos.

O preço do imóvel foi ajustado em R\$ 105.000,00, mas a adquirente desembolsou somente R\$ 10.500,00, correspondentes ao sinal e às parcelas intermediárias iniciais. O saldo remanescente, no valor de R\$ 94.500,00, seria pago mediante financiamento habitacional a ser contratado após a entrega das chaves e a regularização do empreendimento.

Não se está, portanto, diante de imóvel concluído, integralmente quitado e já incorporado ao patrimônio da apelante, cuja exploração econômica tenha sido concretamente frustrada. Tratava-se de unidade ainda em construção, cuja aquisição dependeria do posterior financiamento de noventa por cento do preço contratado.





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

Também não há demonstração de que o imóvel tenha sido adquirido para investimento ou que a apelante tivesse adotado qualquer providência concreta destinada à sua futura locação.

Os anúncios imobiliários apresentados indicam, quando muito, os valores pedidos para a locação de outros imóveis situados na região. Não comprovam a efetiva disponibilidade desses bens, a concretização de contratos pelos valores anunciados ou a equivalência entre as respectivas características e a unidade objeto da demanda. Muito menos demonstram que a apelante efetivamente destinaria o imóvel à obtenção de renda.

A inversão do ônus da prova deferida durante a instrução não altera essa conclusão. Tal providência não dispensa a apelante da apresentação de suporte mínimo para o fato constitutivo do direito alegado, nem transforma em certo um rendimento que permaneceu apenas no plano hipotético.

Admitir o pagamento de aluguéis presumidos em contexto dessa natureza equivaleria a assegurar à adquirente rendimentos calculados sobre a utilização de imóvel que nunca foi concluído, cuja maior parcela do preço não foi paga e cuja aquisição foi posteriormente desconstituída por opção da própria contratante.

A reparação civil não se presta a colocar a parte em situação patrimonial mais vantajosa do que aquela que razoavelmente teria se o inadimplemento não houvesse ocorrido. Sua finalidade é recompor prejuízo efetivo, e não atribuir ganho fundado em expectativa abstrata.



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

A sentença, portanto, agiu corretamente ao limitar a reparação patrimonial à restituição integral dos valores comprovadamente desembolsados.

Também não há fundamento para a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

O inadimplemento da obrigação de entregar o imóvel no prazo convencionado é relevante e justificou a resolução do contrato por culpa da incorporadora. Essa circunstância, entretanto, não torna presumida a ocorrência de lesão extrapatrimonial.

A compensação por dano moral pressupõe que os fatos tenham ultrapassado os efeitos ordinariamente decorrentes do inadimplemento e atingido, de forma concreta e juridicamente relevante, algum direito da personalidade.

Não se ignora que o atraso prolongado na conclusão do empreendimento tenha causado frustração, insegurança e aborrecimentos à adquirente. Todavia, tais sentimentos, quando desacompanhados de repercussão extraordinária na dignidade, na integridade psíquica ou em outro atributo da personalidade, não bastam para configurar dano moral indenizável.

A condição de pessoa idosa, embora imponha especial consideração à situação da consumidora, não conduz automaticamente ao reconhecimento





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

da lesão. Continua necessária a demonstração de consequência concreta que ultrapasse o próprio descumprimento contratual.

No caso, não há prova de que a apelante tenha sido privada de sua única moradia, submetida a despejo, obrigada a residir em condições inadequadas ou impedida de custear suas necessidades essenciais em razão do inadimplemento.

A apelante afirma que permaneceu pagando aluguéis e contas de consumo em outro endereço. Contudo, não se demonstrou que essas despesas tenham surgido exclusivamente em razão do atraso da obra ou que a aquisição da unidade fosse destinada à substituição imediata da residência então ocupada. O pagamento das despesas ordinárias de moradia, por si só, não comprova lesão aos direitos da personalidade.

A petição inicial tampouco descreveu consequência extrapatrimonial individualizada. A pretensão foi fundamentada essencialmente no longo período de atraso, na frustração do negócio e na necessidade de buscar a resolução judicial do contrato, sem indicação de episódio concreto que tenha assumido dimensão autônoma em relação ao inadimplemento.

As conclusões quanto à incompatibilidade da indenização por lucros cessantes com a resolução do contrato e à ausência de dano moral indenizável encontram respaldo na orientação desta Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado. Vejamos:





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

0021730-32.2018.8.19.0002 - APELAÇÃO

*Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA .
Julgamento: 22/07/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)*

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE
RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA
ENTREGA DAS CHAVES. INEXISTÊNCIA DE EXCLUDENTE DE
RESPONSABILIDADE. LUCROS CESSANTES E DANO MORAL NÃO
CONFIGURADOS. PROVIMENTO DO RECURSO. CASO EM
EXAME APELAÇÃO INTERPOSTA PELA INCORPORADORA RÊ
CONTRA SENTENÇA QUE DECLARA A RESCISÃO DO CONTRATO
DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO
NA PLANTA SUB JUDICE, A CONDENA A RESTITUIR TODOS OS
VALORES PAGOS PELA PARTE AUTORA, MAIS ACRÉSCIMOS, BEM
COMO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO
MORAL NO IMPORTE DE R\$ 10.000,00 E POR LUCROS
CESSANTES. QUESTÃO EM DISCUSSÃO SABER SE, NO CASO, HÁ
DIREITO DA PARTE AUTORA À COMPENSAÇÃO POR DANO
MORAL, EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM COM
PEDIDO DE RESCISÃO DO AJUSTE CELEBRADO ENTRE AS
PARTES, ASSIM COMO DE SER INDENIZADA POR LUCROS
CESSANTES. RAZÕES DE DECIDIR 1. DO PERLUSTRE DOS
AUTOS, DEPREENDE-SE QUE ASSISTE RAZÃO À
INCORPORADORA/APELANTE SE NÃO, VEJAMOS. 2. NÃO HÁ
DÚVIDA DE QUE A APELANTE ATRASOU A ENTREGA DO BEM, JÁ
QUE NÃO REFUTA A VERSÃO AUTORAL NESSE SENTIDO, BEM
COMO EM RAZÃO DE QUE A SENTENÇA ASSIM CONCLUIU, NÃO
HAVENDO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DO FATO PELA*





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

INCORPORADORA, O QUE TORNA O FATO INCONTROVERSO LOGO, DEVE A EMPRESA DEVOLVER INTEGRALMENTE O VALOR PAGO PELA ADQUIRENTE N/F DO VERBETE SUMULAR Nº 543 DO STJ, CONFORME SENTENÇA. 3. NO QUE TOCA AOS LUCROS CESSANTES, NÃO SÃO DEVIDOS NA HIPÓTESE, DADO QUE A PARTE AUTORA PLEITEOU O DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO E NÃO A ENTREGA DO BEM, PLEITO QUE FOI ACOLHIDO AO SE DECRETAR A RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE AS PARTES. POR CONSEQUINTE, NÃO SÃO DEVIDAS DITAS VERBAS AOS DEMANDANTES, JÁ QUE, COM O DESFAZIMENTO DO CONTRATO, AS PARTES RETORNAM AO STATUS QUO ANTE. 4. LADO OUTRO, A DEMORA DA CONSTRUTORA, POR SI SÓ, NÃO IMPORTA EM DANO MORAL INDENIZÁVEL. O ILÍCITO CONTRATUAL PERPETRADO NÃO JUSTIFICA, DESSA FORMA, A CONDENAÇÃO DESSA NATUREZA, UMA VEZ QUE NÃO É APTO A VIOLAR O DIREITO DA PERSONALIDADE DA PARTE DEMANDANTE, A PONTO DE CAUSAR GRAVE SOFRIMENTO OU ANGÚSTIA. A PROPÓSITO, COMO DECLARADO NA PETIÇÃO INICIAL, O OBJETIVO DO ADQUIRENTE ERA INICIAL E PRINCIPALMENTE O DE INVESTIMENTO, PARA PODER USUFRUIR RENDA E, ESTANDO O IMÓVEL ALUGADO, NÃO PODERIA DELE SE UTILIZAR PARA FINS DE FACILITAR SUA LOCOMOÇÃO AO CONSULTÓRIO MÉDICO QUE PROCURAVA, A FIM DE TRATAR SUA ENFERMIDADE. COMO SE NÃO BASTASSE, A PARTE AUTORA NÃO PRETENDE MAIS ADQUIRIR A UNIDADE OBJETO DOS AUTOS; PORTANTO, NÃO SE PODE FALAR, NO CASO, EM EVENTUAL OFENSA A SEU DIREITO À MORADIA DISPOSITIVO RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

0024888-93.2017.8.19.0014 - APELAÇÃO

*Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA .
Julgamento: 09/09/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)*

*DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA
ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL
DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES
AFASTADOS. DANO MORAL INEXISTENTE. ILEGITIMIDADE
PASSIVA DE SECURITIZADORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA
RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO
AUTOR DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO
POR DANOS MORAIS AJUIZADA POR ADQUIRENTE DE LOTE EM
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO CONTRA VENDEDORA
CONSTRUTORA E SECURITIZADORA, EM RAZÃO DO ATRASO NA
ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. SENTENÇA QUE
RECONHECEU A ILEGITIMIDADE PASSIVA DA
SECURITIZADORA, RESCINDIU O CONTRATO, DETERMINOU
RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, FIXOU MULTA
CONTRATUAL (INVERSÃO) E DANO MORAL NO IMPORTE DE R\$
10.000,00. RECURSOS INTERPOSTOS PELO AUTOR E PELA 1ª RÉ
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. HÁ CINCO QUESTÕES EM
DISCUSSÃO: (I) APRECIAR A QUESTÃO DA ILEGITIMIDADE
PASSIVA SUSCITADA PELA RÉ/RECORRENTE; (II) DEFINIR SE É
CABÍVEL A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO
CONSUMIDOR EM CASO DE RESCISÃO CONTRATUAL; (III,
ESTABELECER SE HOVE DANO MORAL INDENIZÁVEL EM
RAZÃO DO ATRASO; (IV) ANALISAR A RESPONSABILIDADE DA
SECURITIZADORA; (V) VERIFICAR A POSSIBILIDADE DE
CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM A RESCISÃO*





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

CONTRATUAL. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. ALEGAÇÃO, FEITA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES AO APELO DO AUTOR, DE QUE A AÇÃO FOI PROPOSTA CONTRA EMPRESA DIVERSA DA QUE CELEBROU O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REJEIÇÃO UMA VEZ QUE NÃO PROVADO O EFETIVO PREJUÍZO CONSIDERANDO O FATO DE QUE AMBAS PERTENCEM AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. ERRO MATERIAL QUE PODE SER EVENTUALMENTE CORRIGIDO QUANDO DO RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. 4. A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR NÃO SE APLICA QUANDO O CONTRATO É RESCINDIDO E AS PARTES RETORNAM AO STATUS QUO ANTE, POIS A MULTA MORATÓRIA PRESSUPÕE O CUMPRIMENTO TARDIO DA OBRIGAÇÃO E A MANUTENÇÃO DO CONTRATO. 5. O MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NÃO CONFIGURA, POR SI SÓ, DANO MORAL INDENIZÁVEL, EXIGINDO-SE VIOLAÇÃO SIGNIFICATIVA A DIREITOS DA PERSONALIDADE, O QUE NÃO SE VERIFICOU NO CASO. 6. A SECURITIZADORA NÃO RESPONDE PELOS PREJUÍZOS DO ATRASO DA OBRA, POIS SUA ATUAÇÃO SE LIMITA À CESSÃO DE CRÉDITOS NO MERCADO DE CAPITAIS, INEXISTINDO NEXO CAUSAL COM O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. 7. A CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM A RESCISÃO CONTRATUAL É INCOMPATÍVEL, POIS, DESFEITO O NEGÓCIO, O COMPRADOR RETORNA À CONDIÇÃO ANTERIOR À CONTRATAÇÃO, NÃO SENDO POSSÍVEL RECONHECER PREJUÍZOS DECORRENTES DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. IV DISPOSITIVO E TESE 8. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO PARA AFASTAR SUA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA (CLÁUSULA PENAL INVERTIDA) E DE INDENIZAÇÃO





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

POR DANO MORAL, DECISÃO QUE APROVEITA ÀS RÊS QUE NÃO RECORRERAM. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. TESE DE JULGAMENTO: 1. A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR NÃO SE APLICA QUANDO HÁ RESCISÃO CONTRATUAL COM RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. 2. O ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, SEM DEMONSTRAÇÃO DE VIOLAÇÃO RELEVANTE A DIREITOS DA PERSONALIDADE, NÃO GERA DANO MORAL INDENIZÁVEL. 3. A SECURITIZADORA DE CRÉDITOS NÃO RESPONDE POR INADIMPLENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA, AUSENTE NEXO CAUSAL. 4. É INCOMPATÍVEL CUMULAR LUCROS CESSANTES COM RESCISÃO CONTRATUAL, POIS A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS JÁ RECOMPÕE A SITUAÇÃO ANTERIOR

Dispositivo:
relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, arts. 389, 395, 405, CPC/2015, arts. 485, VI; 1.005; 85, §§ 2º e 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; STJ, AgInt no AREsp 2.067.763/RS, Rel. Min Humberto Martins, 3ª Turma, j. 19.08.2024; TJRJ, Apelação Cível nº 0060142-03.2016.8.19.0002, Rel. Des. Isabela Pessanha Chagas, j. 02.09.2020; TJRJ, Apelação Cível nº 0022069-20.2016.8.19.0209, Rel. Des. Sérgio Seabra Varela, j. 29.08.2018.

Também não prospera a invocação da teoria do desvio produtivo do consumidor.

A aplicação dessa teoria exige demonstração de que o consumidor foi compelido a desperdiçar parcela relevante de seu tempo útil, mediante





Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

sucessivas e infrutíferas tentativas de solucionar problema criado pelo fornecedor, desviando-se de atividades pessoais ou profissionais.

A simples necessidade de ajuizamento da ação não basta para caracterizar perda indenizável do tempo útil. O acesso ao Poder Judiciário constitui exercício regular de direito e não transforma, isoladamente, todo inadimplemento contratual judicializado em dano moral.

No caso, não há documentação de sucessivos contatos, comparecimentos reiterados, múltiplas reclamações administrativas ou outro percurso prolongado e desgastante que permita reconhecer o desvio produtivo alegado. A argumentação recursal permanece fundada na resistência da ré e na necessidade de obtenção da rescisão em juízo, elementos insuficientes para caracterizar lesão autônoma.

A situação examinada permanece, portanto, circunscrita ao inadimplemento contratual e aos respectivos efeitos patrimoniais, adequadamente recompostos pela resolução do negócio e pela restituição integral das quantias pagas.

Mantida a improcedência dos pedidos de lucros cessantes e danos morais, não há fundamento para afastar a sucumbência recíproca reconhecida na sentença.

A apelante obteve a resolução do contrato e a devolução dos valores desembolsados, mas decaiu das pretensões indenizatórias, que possuíam





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado



Apelação nº. 0800563-72.2022.8.19.0005

expressão econômica própria e não podem ser consideradas meramente acessórias ou irrelevantes.

Não se configura, assim, hipótese de sucumbência mínima prevista no parágrafo único do artigo 86 do Código de Processo Civil, devendo ser preservada a distribuição proporcional das despesas processuais e dos honorários advocatícios estabelecida pelo Juízo de origem.

Assim, voto no sentido de **CONHECER DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos.

Em razão do desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante à parte ré para 12% sobre o proveito econômico obtido pela recorrida, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade deferida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADOR MARCOS ANDRÉ CHUT
RELATOR

Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1º andar – Sala 107-B – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20021-315
Tel.: (021) 3133-5398 – E-mail: 22cdirpriv@tjrj.jus.br (Secretaria)
(12)

