DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N° 0015556-85.2016.8.19.0031

IIIB

APELANTE: ANDRÉ DE SOUZA COSTA

APELANTE: ELAINE DA SILVA MORAES

APELADA: PEDRA DO PILAR IMOBILIÁRIA LTDA

RELATORA**:** ***DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA***

Ementa: **DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS. RECURSO PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos veiculados na ação de rescisão contratual com indenização, em que os autores alegaram atraso na entrega de lote adquirido, pago integralmente e não disponibilizado no prazo pactuado, pleiteando devolução dos valores pagos e compensação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve inadimplemento contratual apto a ensejar a rescisão

MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES:31116 Assinado em 01/09/2025 17:57:35
Local: GAB. DES(A). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES

com restituição integral dos valores; (ii) definir se o atraso justifica indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação é de consumo, com responsabilidade objetiva do fornecedor (CDC, arts. 2º, 3º, 12 e 14).
4. O cumprimento da obrigação se dá com a entrega efetiva do imóvel ao comprador, e não com a simples expedição de "habite-se".
5. Documentos comprovam atraso injustificado na entrega, sem demonstração de caso fortuito ou força maior.
6. Na resolução contratual por culpa do vendedor, aplica-se a Súmula 543 do STJ, impondo restituição integral e imediata dos valores pagos, corrigidos e acrescidos de juros.
7. O atraso expressivo ultrapassa mero inadimplemento, caracterizando dano moral indenizável, que deve ser arbitrado em R$ 5.000,00 para cada autor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. **Recurso provido**.

Tese de julgamento:

1. A entrega do imóvel se caracteriza com a posse ou escritura, não bastando a expedição do "habite-se".

2. Atraso na entrega por culpa do vendedor impõe restituição integral e imediata dos valores pagos (Súmula 543 do STJ).
3. Atraso relevante que impede o uso do imóvel configura dano moral indenizável.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, arts. 397 e 405; CPC, art. 373, II, e art. 85, § 11; CDC, arts. 2º, 3º, 12 e 14.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 43 do STJ; Súmula 543 do STJ; Súmula 562 do STF, Apelação nº 0017381-76.2020.8.19.0208, j. 24/09/2024; Apelação nº 0007243-23.2020.8.19.0023, j. 05/11/2024.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível, onde figuram as partes acima epigrafadas,

ACORDAM os desembargadores que integram a Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, conhecer do recurso e

dar provimento ao apelo, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

V O T O

Trata-se de apelação cível interposta por **ANDRÉ DE SOUZA COSTA e ELAINE DA SILVA MORAES,** contra a sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Maricá, nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel ajuizada em face de **PEDRA DO PILAR IMOBILIÁRIA LTDA**.

Os autores ajuizaram a demanda alegando que adquiriram da ré, em dezembro de 2013, o lote de terreno nº 14, Quadra B, do Condomínio Ecológico Pedra do Vale, localizado em Maricá/RJ, com data de entrega prevista para 31 de março de 2015. Relatam que o imóvel não foi entregue no prazo estipulado, embora tenha sido integralmente pago. Diante da demora na entrega, procuraram a ré para desfazer o negócio, o que foi recusado, apesar da cláusula contratual que previa a possibilidade de rescisão e restituição dos valores pagos. Postularam, assim, a rescisão do contrato, a restituição do valor de R$ 70.597,19, devidamente atualizado, bem como o recebimento de indenização por danos morais, no valor de R$ 5.000,00 para cada autor.

A parte ré apresentou contestação, alegando que o contrato firmado em 27 de dezembro de 2013 continha cláusula de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

irretratabilidade e irrevogabilidade, e que não houve descumprimento contratual, pois a obra foi concluída em 15 de julho de 2015, dentro do prazo estipulado, considerando a cláusula de tolerância de 180 dias. Afirmou que os autores tentam desfazer o negócio por motivos subjetivos, e que não houve qualquer ilicitude em sua conduta. Aduziu ainda que, se admitida a rescisão, deverá ser aplicada a cláusula penal contratual, com devolução dos valores pagos em doze parcelas, descontada multa de 20%. Por fim, sustentou a inexistência de dano moral.

A sentença julgou improcedente o pedido, reconhecendo que, conforme a cláusula nona do contrato, havia previsão válida de prorrogação do prazo de entrega por mais seis meses, tendo a obra sido concluída em 31 de julho de 2015, dentro, portanto, desse prazo. Concluiu pela ausência de inadimplemento contratual, e revogou a tutela provisória anteriormente concedida, condenando os autores ao pagamento das custas processuais, e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Os apelantes sustentam em seu recurso que a sentença merece reforma integral, alegando que, embora tenha sido apresentado documento atestando a conclusão das obras, o empreendimento não estava em condições de uso, faltando infraestrutura mínima. Argumentam que a cláusula de irrevogabilidade é abusiva, pois impõe ônus excessivo ao consumidor, e que a cláusula 13ª do contrato previa a possibilidade de rescisão com devolução dos valores pagos. Insistem na

configuração do inadimplemento contratual, e reiteram os pedidos de condenação em danos materiais e morais.

A parte apelada não apresentou contrarrazões conforme certificado nos autos (index. 000433).

Pois bem. Presentes os pressupostos de admissibilidade, intrínsecos e extrínsecos, conheço do recurso.

A hipótese deve ser julgada à luz das normas consumeristas, uma vez que as partes se enquadram no conceito de consumidor e de fornecedor, previstos nos artigos 2º e 3º, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, cinge-se a controvérsia à responsabilidade da ré pelo inadimplemento contratual relativo à promessa de compra e venda lote de terreno n° 14, Quadra, B, do Condomínio Ecológico Pedra do Vale e a consequente condenação em danos materiais e morais.

A sentença julgou improcedente o pedido autoral ao reconhecer que havia previsão contratual de prorrogação do prazo de entrega por mais seis meses, reconhecendo que a obra fora concluída em 31 de julho de 2015.

Quanto à alegação da parte ré de que não houve sua mora, haja vista a expedição de "habite-se" em prazo razoável (fls. 247), esta não merece prosperar. Isto porque o adimplemento contratual, nesse caso, se dá com a entrega das chaves, ou no caso, com a lavratura da escritura de compra e venda, e não com a mera

expedição de "habite-se", que é melhor definido como uma das fases da conclusão da obra, do que como adimplemento do contrato.

Neste sentido está a seguinte jurisprudência deste Tribunal.

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ADQUIRIDO NA PLANTA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DAS DEMANDADAS. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO QUE RESTOU COMPROVADA. PROMESSA DE ENTREGA DO IMÓVEL PARA AGOSTO/2017, JÁ INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. MUNICÍPIO QUE EMITIU CERTIFICADO LIBERANDO A OBRA EM FEVEREIRO/2019, TENDO OS AUTORES RECEBIDO AS CHAVES DO IMÓVEL SOMENTE EM MAIO/2019. ATRASO INJUSTIFICADO. PARTE RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS, NA FORMA DO ART. 373, II DO CPC. INCIDÊNCIA DAS MULTAS COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA*

PREVISTAS NA CLÁUSULA 7.4 DO CONTRATO. ***IMPUGNAÇÃO AO PRAZO FINAL PARA A CONTAGEM DA MORA QUE NÃO MERECE ACOLHIDA, JÁ QUE IRRELEVANTE A CONCESSÃO DO HABITE-SE, SENDO O MARCO FINAL A ENTREGA DAS CHAVES.*** *RATEIO DAS CUSTAS PROCESSUAIS QUE DEVE SE LIMITAR AS 1ª E 3ª RÉS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS NO PERCENTUAL DE 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA, EM RAZÃO DO ACOLHIMENTO DA ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS RÉS CONX E AGER QUE DEVEM SER DISTRIBUÍDOS ENTRE OS TRES ESCRITÓRIOS QUE AS PATROCINARAM, NO PERCENTUAL DE 1,33% PARA CADA UM. SENTENÇA QUE MERECE PEQUENO REPARO APENAS PARA SANAR A OMISSÃO APONTADA, NO TOCANTE AO RATEIO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS A QUE FORAM CONDENADOS OS AUTORES. RECURSOS CONHECIDOS, SENDO PROVIDO O APELO 1 E PARCIALMENTE PROVIDO O APELO 2.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

(0017381-76.2020.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES - Julgamento: 24/09/2024 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL)) grifei

Assim é o melhor entendimento, posto que o comprador só passa a usufruir do imóvel, de fato, com a escritura de compra e venda, sendo irrelevante o momento em que realizado o certificado de conclusão das obras.

Ademais, os a troca de e-mails anexadas junto com a inicial (fls. 27), comprovam o atraso da obra e consequente impossibilidade de usufruir do imóvel adquirido

Frisa-se que a ré não logrou êxito em comprovar a ocorrência de caso fortuito ou força maior, excludentes de responsabilidade previstas no art. 373, II, do Código de Processo Civil e no art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Ressalte-se, ainda, que a responsabilidade do prestador de serviços é objetiva, nos termos dos arts. 12 e 14 do CDC, dispensando-se a demonstração de culpa do fornecedor e bastando a comprovação do dano e do nexo causal entre este e o vício na prestação do serviço.

Dessa forma, impõe-se a rescisão contratual, não havendo falar em retenção de valores. Em consequência, deve ser determinada a devolução imediata de todos os valores efetivamente pagos pela parte autora.

Nesse sentido, a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça

> *"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."*

Por fim, restam configurados os danos morais, uma vez que o expressivo atraso na entrega do imóvel extrapolou o mero dissabor cotidiano, acarretando à parte autora relevantes inconveniências, angústias e incertezas.

No caso em exame, considerando que, mesmo ultrapassado o prazo contratualmente estipulado, o empreendimento não foi entregue, mostra-se razoável a fixação da indenização no valor de R$ 5.000,00 para cada um dos autores, montante este requerido na inicial, com correção monetária a partir da data deste julgado, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Tal quantia encontra-se em consonância com os parâmetros adotados pela jurisprudência desta Corte e com as peculiaridades do caso concreto:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Neste sentido:

> "*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA E DA INTERMEDIADORA. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DA CONSTRUTORA E INTEGRAL PROVIMENTO AO RECURSO DA INTERMEDIADORA.*
>
> *1. Inexistência de prescrição quanto à comissão de corretagem. O termo inicial para a contagem do prazo é a data do atraso e não da quitação, como estipulado no Tema 938 do STJ, segundo distinguish aplicado pelo próprio Superior Tribunal de Justiça.*
>
> *2. Rescisão antecipada que decorre do atraso nas obras, sendo incontroversa a responsabilidade da incorporadora no desfazimento do negócio.*
>
> *3. Devolução integral de valores pagos pela autora, nos termos da Súmula 543 do STJ.*

4. Falha na prestação de serviço que se deu por culpa exclusiva da incorporadora, sem que tenha havido qualquer defeito no serviço de corretagem. A intermediadora não pode ser responsabilizada pelo inadimplemento contratual da incorporadora, conforme precedente do STJ.

5. Não é cabível a retenção do valor pago a título de arras/sinal, pois a rescisão não ocorreu por arrependimento da autora, mas sim pelo inadimplemento contratual da incorporadora.

6. O mero inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à reparação por dano extrapatrimonial. No entanto, segundo o STJ, se o atraso na entrega da obra ocasionar, no plano fático, lesão aos direitos da personalidade, configurado estará o dano moral, como no caso de atraso excessivo.

*7. **Dano moral configurado. Frustração da legítima expectativa da autora em receber o imóvel no prazo estipulado no contrato**. Verba reparatória arbitrada em R$ 30.000,00 que se mostra excessiva. **Redução para R$ 10.000,00,***

> ***em atenção ao princípio da proporcionalidade***.
>
> *8. Juros a contar da citação, ex vi do art. 406 do CC e correção moratória com fluência a partir do desembolso. Inaplicabilidade do Tema 1002 do STJ na rescisão por culpa da promitente vendedora.*
>
> *9. Parte autora condenada ao pagamento das custas em relação e honorários advocatícios à segunda ré, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa.*
>
> *10. Parcial provimento do recurso da primeira ré. Integral provimento do recurso da segunda ré.*
>
> *(0007243-23.2020.8.19.0023 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO WUNDER DE ALENCAR - Julgamento: 05/11/2024 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL))" grifei*

Pelo exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e **dar provimento** ao apelo interposto, para determinar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da presente demanda, celebrado entre as partes, sem qualquer ônus aos autores, condenando a parte ré a restituir a totalidade dos valores

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

pagos, corrigidos monetariamente desde a data de cada pagamento, nos termos do art. 397 do Código Civil e da Súmula 43 do STJ, por se tratar de mera recomposição da perda inflacionária. Sobre tais valores deverão incidir juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, por se tratar de relação contratual.

Condeno, ainda, a parte ré ao pagamento de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais para cada autor, com incidência de juros de mora desde a citação, e de correção monetária a partir deste Julgo. Condena-se, ainda, a

Por fim, condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 12% sobre o valor total da condenação, já incluída a majoração decorrente da fase recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargadora MARIA REGINA NOVA

Relatora

IIIB