Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0816834-11.2023.8.19.0042
Apelantes: Raquel de Cássia Mayworm Schmidt e Cenário da Montanha Residencial Empreendimentos SPE LTDA
Apelados: Os mesmos
Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

J U L G A M E N T O M O N O C R Á T I C O

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE RECONHECE MORA DA CONSTRUTORA E FIXA MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE ENFRENTAMENTO DE ARGUMENTOS RELEVANTES DA DEFESA. FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE. NULIDADE DA SENTENÇA. ANULAÇÃO DE OFÍCIO. RECURSOS PREJUDICADOS.

1. Apelações interpostas contra sentença proferida em ação de reparação por danos morais e materiais ajuizada por adquirente de imóvel na planta em face de construtora responsável pelo empreendimento Cenário da Montanha, em Petrópolis/RJ. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de multa contratual de 0,25% sobre o valor pago, em razão do atraso na entrega do imóvel, bem como indenização por danos morais no valor de R$ 8.000,00. A autora recorre pleiteando a majoração da multa para 1% ao mês do valor pago, com fundamento na Lei nº 13.786/2018 e na jurisprudência do STJ. A ré, por sua vez, sustenta inexistência de atraso diante da cláusula contratual de tolerância de 180 dias e do prazo de 30 meses para conclusão da obra, além da ocorrência de eventos extraordinários, como pandemia da COVID-19, eventos climáticos e aumento dos custos da construção civil, requerendo a improcedência dos pedidos ou, subsidiariamente, a redução ou exclusão da indenização por danos morais.

2. A questão em discussão consiste em definir se a sentença recorrida é válida diante da alegada ausência de enfrentamento de argumentos relevantes apresentados pelas partes, em especial aqueles relacionados à interpretação do prazo contratual de

LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO:17544 Assinado em 11/03/2026 16:37:45
Local: GAB. DES. LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO

entrega da obra, à incidência da cláusula de tolerância e à alegação de ocorrência de eventos extraordinários aptos a afastar ou justificar eventual mora da construtora.

3. A decisão judicial deve enfrentar todos os argumentos relevantes apresentados pelas partes capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, sob pena de violação ao dever constitucional de fundamentação das decisões judiciais.

4. A sentença recorrida limita-se a reconhecer genericamente o atraso na entrega do imóvel e a afirmar que os fatos alegados pela ré configurariam fortuito interno, sem examinar de forma analítica os fundamentos apresentados na contestação.

5. O julgador deixa de analisar especificamente a cláusula contratual de tolerância de 180 dias e o prazo de 30 meses previsto para conclusão da obra a partir da assinatura do financiamento, circunstâncias relevantes para a definição da existência ou não de mora da construtora.

6. A sentença também não aprecia de forma concreta as alegações relativas à ocorrência de eventos extraordinários, como a pandemia da COVID-19, eventos climáticos na região serrana e o aumento expressivo dos custos da construção civil, tampouco examina as provas produzidas sobre tais fatos.

7. A ausência de enfrentamento desses argumentos relevantes configura deficiência de fundamentação, em desacordo com os parâmetros estabelecidos pelo art. 489, §1º, do Código de Processo Civil e pelo art. 93, IX, da Constituição Federal, o que acarreta a nulidade da sentença.

8. Sentença anulada de ofício. Recursos prejudicados.

Tem-se ação de reparação por dano moral e material em que a sustenta que houve atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida, razão pela qual requereu a condenação da ré ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A sentença, em índex 173669141, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados. Eis o seu dispositivo:

> *"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES, EM PARTE, os pedidos formulados pela parte autora para:*
>
> *a) Condenar a Ré a pagar à parte Autora, à título de multa contratual, a quantia equivalente à 0,25% do valor total pago, a incidir desde 31/10/2021, data prevista para entrega do empreendimento, monetariamente corrigida desde a data da propositura da ação pelos índices adotados pela CGJ deste Tribunal e acrescida de juros de 1% ao mês desde a data da citação, conforme cálculo a ser apresentado na fase de liquidação de sentença;*
>
> *b) Condeno o demandado a pagar a parte autora a quantia de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de danos morais, verba que deverá ser acrescida de juros legais de mora a partir da citação e até a data de publicação desta sentença, e atualizada monetariamente pelos índices adotados pela CGJ deste Tribunal, de hoje até a data do efetivo pagamento;*
>
> *c) Condeno o requerido ao pagamento das custas e honorários fixados, nos termos do art. 85, §§ 1º e 2º, do CPC, em 10% do montante total da condenação.*
>
> *Por conseguinte, julgo extinto o feito com a resolução do mérito, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. P.R.I. Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se com baixa na distribuição."*

Apelo interposto pela autora em índex 195537343. Sustenta, em apetada síntese, que o percentual contratual é irrisório e incompatível com a legislação vigente, uma vez que o art. 2º, §2º, da Lei nº 13.786/2018 estabelece indenização de 1% do valor pago à incorporadora por mês de atraso. Argumenta, ainda, que a jurisprudência do STJ, especialmente a Tese nº 970, reconhece a função indenizatória da cláusula penal moratória, sendo inadequada a fixação de percentual tão reduzido, que sequer compensaria os gastos suportados com aluguel durante o período de atraso.

Diante disso, a apelante requer o provimento do recurso, a fim de que a sentença seja parcialmente reformada para majorar a multa pelo atraso na entrega do imóvel para 1% ao mês do valor efetivamente pago, conforme previsto na legislação aplicável.

Apelo interposto pela ré em índex 233636981. Sustenta que as partes firmaram contrato de compra e venda em 2020, prevendo prazo de 30 meses para conclusão da obra, contado da assinatura do financiamento com a Caixa Econômica Federal, com cláusula de tolerância de 180 dias. Considerando

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

esses prazos, a entrega poderia ocorrer até novembro de 2023, razão pela qual afirma que não houve atraso, mas apenas utilização do prazo de tolerância contratualmente previsto. Alega, ainda, que a sentença desconsiderou fatores excepcionais que impactaram o empreendimento, especialmente a pandemia da COVID-19, eventos climáticos extremos na região serrana e o expressivo aumento dos custos da construção civil, evidenciado pela alta do INCC e pela elevação do preço de insumos.

A construtora argumenta que tais circunstâncias configuram caso fortuito e força maior, além de caracterizarem hipóteses de teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, justificando a prorrogação do prazo de entrega. Destaca que o empreendimento, composto por 672 unidades habitacionais vinculadas ao programa Minha Casa Minha Vida, foi concluído apesar do significativo aumento de custos, tendo sido necessário aporte de recursos próprios para finalização das obras.

Por fim, sustenta que o mero descumprimento contratual não gera dano moral, inexistindo circunstâncias excepcionais que justifiquem a condenação. Assim, requer a reforma integral da sentença para julgar improcedentes os pedidos, ou, subsidiariamente, o afastamento ou redução da indenização por danos morais para valor não superior a R$ 3.000,00.

Contrarrazões da autora em índex 252619060.

É o relatório. **Decido**.

Conheço do recurso, eis que presentes os seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Trata-se de ação indenizatória proposta por adquirente de imóvel na planta em face da construtora responsável pelo empreendimento Cenário da Montanha, em Petrópolis/RJ. A autora sustenta que houve atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida, razão pela qual pleiteou a condenação da ré ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais.

Em sentença, o juízo de primeiro grau reconheceu a ocorrência de atraso na entrega do imóvel e julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a construtora ao pagamento de multa contratual de 0,25% sobre o valor pago, além de indenização por danos morais fixada em R$ 8.000,00, acrescida de correção monetária, juros legais, custas e honorários advocatícios.

Inconformada, a construtora interpôs apelação sustentando, em síntese, que não houve atraso na entrega, mas apenas a utilização do prazo de tolerância contratual de 180 dias, previsto na legislação e no contrato. Argumenta ainda que fatores extraordinários, como a pandemia da COVID-19, eventos climáticos na região serrana e o aumento expressivo dos custos da construção

civil impactaram a execução da obra, configurando hipóteses de caso fortuito e força maior.

Ao final, requer a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos, ou, subsidiariamente, o afastamento ou redução da condenação por danos morais, ao argumento de que o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, dano extrapatrimonial.

Todavia, identifico, de ofício, a nulidade da sentença, o que impede a apreciação do mérito.

Isso porque é nula a decisão que não enfrenta todos os argumentos alegados pelas partes capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador

No caso dos autos, verifica-se que a sentença se limitou a reconhecer a ocorrência de atraso na entrega do imóvel e a afirmar que os fatos alegados pela ré estariam relacionados à sua atividade, caracterizando fortuito interno, sem, contudo, enfrentar de forma efetiva os diversos argumentos e elementos probatórios apresentados pelas partes.

Com efeito, a ré sustentou, em sua defesa, que o prazo contratual deveria ser interpretado à luz da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no contrato, bem como o prazo de 30 meses previsto da data da assinatura do contrato de financiamento. Além disso, invocou a ocorrência de eventos extraordinários que teriam impactado diretamente o cronograma da obra.

Entretanto, a sentença recorrida não examinou especificamente tais fundamentos, tampouco analisou a incidência das cláusulas contratuais invocadas pela parte ré ou a repercussão dos eventos extraordinários alegados sobre o prazo de entrega da obra. Limitou-se a afirmar, de forma genérica, que se trataria de fatos previsíveis e inerentes à atividade empresarial, sem qualquer exame analítico das provas produzidas.

De igual modo, não houve enfrentamento adequado da controvérsia relativa ao prazo de tolerância contratual, questão central para a definição da existência ou não de mora da construtora.

Vê-se, pois, que a decisão não observou os parâmetros do artigo 489, §1º do Código de Processo Civil:

> *Art. 489. São elementos essenciais da sentença:*
>
> *§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*
>
> *I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;

V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

No plano dogmático, trago o escólio de Nelson Nery Jr.:

"Fundamentar significa o magistrado dar as razões, de fato e de direito, que o convenceram a decidir a questão daquela maneira. A fundamentação tem implicação substancial e não meramente formal, donde é lícito concluir que o juiz deve analisar as questões postas a seu julgamento, exteriorizando a base fundamental de sua decisão. Não se consideram 'substancialmente' fundamentadas as decisões que afirmam que, 'segundo os documentos e testemunhas ouvidas no processo, o autor tem razão, motivo por que julgou procedente o pedido'. Essa decisão é nula porque lhe falta fundamentação."[1]

Data venia, o novo processualismo civil, que não se compagina com a discricionariedade judicial, impõe uma leitura mais rigorosa do artigo 93, IX, da Constituição Federal, na medida em que cobra uma fundamentação capaz de informar às partes e à sociedade as exatas razões pelas quais o pleito foi acolhido ou rechaçado:

Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

(...)

[1] Nelson Nery Júnior, Princípios do processo na Constituição Federal. São Paulo: RT, 9ª ed., 2009, p. 286

> ***IX - todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade****, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;*

A corroborar, precedentes:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. Relação de consumo. Inversão do ônus da prova. Ausência de fundamentação da decisão interlocutória. Obrigatoriedade. Incidência dos artigos 93, inciso XI, da Constituição, e 489, § 1º, incisos I e II, do CPC. Inversão deferida, ainda, de forma genérica, sem a delimitação de seu alcance. Nulidade reconhecida. Recurso provido. (TJ-RJ - AI: 00486541820208190000, Relator: Des(a). CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS, Data de Julgamento: 09/09/2020, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/09/2020)
>
> .....
>
> DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. NÃO APRECIAÇÃO DE TODOS OS PEDIDOS FORMULADOS PELA PARTE.FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. NULIDADE. A decisão interlocutória que não aprecia todos os requerimentos formulados pela parte e não expõe seus fundamentos é nula, por desrespeito ao princípio constitucional da motivação das decisões judiciais. (AI nº 0015803-62.2016.8.19.0000- Des. Rel. Milton Fernandes- Quinta Câmara Cível- Julgado em: 17/05/2016).

Sob tais fundamentos, **DECIDO** no sentido **ANULAR, de ofício, a sentença dos embargos de declaração de índex 222077508**, em ordem a que seja proferida outra em seu lugar, observando-se os parâmetros discursivos do artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil. Fica prejudicado o recurso interposto.

.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2026.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator