



**Apelação Cível nº: 0003146-14.2010.8.19.0028**

**Apelante: ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA**

**Apelado: JOSIMAR HENRIQUE DE LIMA**

**Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPREENDIMENTO NÃO CONCLUÍDO. RECURSO INTERPOSTO CONTRA SENTENÇA QUE, EM AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA DESFAZER PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA E CONDENAR SOLIDARIAMENTE AS RÉS À RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS E À COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. A PESSOA JURÍDICA PODE SER BENEFICIÁRIA DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA QUANDO DEMONSTRADA, MEDIANTE ELEMENTOS CONCRETOS, A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM OS ENCARGOS PROCESSUAIS, NOS TERMOS DA SÚMULA 481 DO STJ. A CELEBRAÇÃO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA EM DEMANDA COLETIVA NÃO ACARRETA PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DA AÇÃO INDIVIDUAL QUANDO AUSENTE DEMONSTRAÇÃO DE ADESÃO DO CONSUMIDOR OU DE EFETIVA SATISFAÇÃO DE SUA PRETENSÃO. A RESPONSABILIDADE DA APELANTE NÃO DECORRE DA MERA TITULARIDADE DO TERRENO, MAS DE SUA PARTICIPAÇÃO JURIDICAMENTE RELEVANTE NA ESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO, EVIDENCIADA PELO NEGÓCIO DE PERMUTA VINCULADO À FUTURA ENTREGA DE UNIDADES E PELA OUTORGA DE PODERES PARA ALIENAÇÃO DAS RESPECTIVAS FRAÇÕES IDEAIS. A AUSÊNCIA DE ASSINATURA PESSOAL DA PROPRIETÁRIA**



NO COMPROMISSO INDIVIDUAL NÃO AFASTA SUA VINCULAÇÃO QUANDO OS ATOS NEGOCIAIS FORAM PRATICADOS NO ÂMBITO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO CONFERIDOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO NA RELAÇÃO DE CONSUMO, NA FORMA DOS ARTS. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º, DO CDC. A NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NO PRAZO CONTRATADO CARACTERIZA INADIMPLEMENTO IMPUTÁVEL AO POLO FORNECEDOR E AUTORIZA A RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO, COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, AINDA QUE RELEVANTE, NÃO CONFIGURA, POR SI SÓ, DANO MORAL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS CONCRETAMENTE DEMONSTRADAS CAPAZES DE CARACTERIZAR LESÃO A DIREITO DA PERSONALIDADE. INDENIZAÇÃO AFASTADA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. READEQUAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA ÀS PARTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

**NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES**  
Desembargadora Relatora

## **R E L A T Ó R I O**

Trata-se de ação de Rescisão de contrato c/c restituição de valores e indenização por perdas e danos ajuizada por **JOSIMAR HENRIQUE DE LIMA** em face de **MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TERREPLAN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, objetivando a rescisão do instrumento particular de compromisso de compra e venda, com a devolução das quantias pagas, no montante de R\$ 16.330,13, acrescidas de correção pelo INCC e juros legais, além da condenação das rés ao pagamento de R\$ 30.000,00 a título de danos morais, com juros e correção monetária, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no index 000695, nos seguintes termos:

JOSIMAR HENRIQUE DE LIMA ajuizou ação de rescisão contratual c/c. indenizatória contra MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e TERREPLAN NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS, todos qualificados nos autos.

Expos, em resumo, que as partes firmaram, em 26 de julho de 2006, contrato particular de promessa de compra e venda referente a uma unidade do empreendimento "RESIDENCIAL DOS PÁSSARO" que deveria ser entregue em dezembro de 2009. Entretanto, ultrapassado o prazo, o imóvel não foi entregue. À base de tais assertivas, requer a rescisão do contrato, a restituição de todos os valores pagos e indenização pelos danos morais sofridos.

Com a inicial juntou os documentos de fls. 11/66.

Decisão deferindo gratuidade de justiça à fl. 68.

Contestação da ré ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. às fls. 78/90, alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva e a existência de litisconsórcio passivo necessário. No mérito, aduz que é proprietária



da área onde seria construído o empreendimento, tendo sido acordado que receberia como pagamento parte das unidades que seriam construídas. Dessa forma, informa que não tem qualquer informação ou responsabilidade pela execução das obras. Assim, requer a improcedência dos pedidos.

Com a contestação juntou os documentos de fls. 91/109.

Contestação da ré LMER EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA.

(TERREPLAN EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO) às fls. 120/133 alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva e a carência de ação. No mérito, aduz que, na época, era mera mandatária dos demais réus. Dessa forma, a parte autora firmou contrato com as demais rés, tendo apenas intermediado a celebração do contrato. Assim, alega que não pode ser responsabilizada pelos eventuais danos sofridos pela parte autora, requerendo a improcedência dos pedidos.

Com a contestação juntou os documentos de fls. 134/146.

Juntada de termo de ajustamento de conduta celebrado pelo Ministério Público com a ré MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. às fls. 174/181.

Determinada citação por edital do primeiro réu à fl. 191.

Réplica às fls. 207/211.

Decisão de fl. 272 nomeando curador especial para o primeiro réu.

Contestação por negativa geral apresentada às fls. 274/275.

Decisão de fl. 282 deferindo a denúncia da lide em face da Empresa Nacional de Construção LTDA - ENACO por força do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com Ministério Público nos autos da ação civil pública de nº 0013587.88.2009.8.19.0028.

Decisão de fl. 299 deferindo gratuidade de justiça à segunda ré.

Decisão de fl. 583 decretando a revelia da ré ENACO.

Decisão saneadora de fls. 687/689 rejeitando as preliminares. Foi ainda determinada a inversão do ônus da prova em favor do autor e indeferido o pedido da prova testemunhal e documental.

ESSE, O RELATÓRIO.

A referida sentença tem o seguinte dispositivo:



Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS formulados na inicial para:

- a) Rescindir o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes;
- b) Condenar as rés MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e Empresa Nacional de Construção LTDA - ENACO, solidariamente, a restituírem ao autor os valores pagos (R\$ 12.886,23) corrigidos monetariamente a partir do desembolso e acrescido de juros de mora a contar do trânsito em julgado;
- c) Condenar as rés MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e Empresa Nacional de Construção LTDA. - ENACO, solidariamente, ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 20.000,00, corrigido monetariamente a partir desta data (STJ, Súmula 362) e acrescido de juros de mora, a contar da citação.

Assim, EXTINGO O PROCESSO, com solução de mérito, na forma do art. 487, I, do CPC.

Condeno as rés MACROMASS INVESTIMENTO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; ÁGUAS MARAVILHOSAS DE MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e Empresa Nacional de Construção LTDA. - ENACO ao pagamento integral das despesas processuais e de honorários advocatícios, estes que, à vista dos parâmetros estabelecidos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% do valor da condenação.

Condeno a parte autora a pagar honorários advocatícios a ré TERREPLAN EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO, estes que, à vista dos parâmetros estabelecidos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**12ª Câmara de Direito Privado**



Registrada eletronicamente. Publique-se e intimem-se, para fins, inclusive, do art. 207, § 1º, I, do CNCGJ.

Após o trânsito em julgado. Dê-se baixa e arquivem-se.

Descontente, Águas Maravilhosas de Macaé Empreendimentos Imobiliários, interpôs recurso de apelação (index 000716) sustentando, preliminarmente, fazer jus aos benefícios da gratuidade de justiça, alegando atravessar grave crise financeira em razão dos inúmeros litígios envolvendo os empreendimentos imobiliários vinculados à corré incorporadora, afirmando encontrar-se inoperante e sem auferir receitas há vários anos, conforme declarações de escrituração fiscal juntadas aos autos.

No mérito, requer a reforma da sentença para reconhecimento da perda superveniente do objeto da demanda, ao argumento de que foi homologado, nos autos de ação civil pública, Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) pelo qual a empresa Rio Incorp Desenvolvimento Imobiliário Ltda assumiu a obrigação de concluir os empreendimentos e indenizar os adquirentes mediante concessão de cartas de crédito, sustentando que a parte autora já integra a relação de beneficiários do acordo.

Subsidiariamente, defende a ilegitimidade passiva da apelante e a nulidade ou ineficácia do contrato de promessa de compra e venda em relação à sua pessoa jurídica, sob o fundamento de que não subscreveu o instrumento contratual, inexistindo assinatura ou manifestação válida de vontade apta a vinculá-la ao negócio jurídico, em afronta aos artigos 166, IV, e 265 do Código Civil.

Alega que figurou apenas como proprietária do terreno objeto de permuta firmada com a incorporadora Macromass, sem participação na incorporação, construção, comercialização ou administração do empreendimento, cuja execução teria sido integralmente assumida pela corré.

Afirma que a solidariedade não pode ser presumida, inexistindo prova de atuação da apelante na cadeia de fornecimento imobiliário ou de recebimento de valores pagos pelos adquirentes, destacando que a remuneração pela permuta





ocorreria apenas mediante entrega futura de unidades imobiliárias, as quais jamais foram construídas.

Aduz que a procuração outorgada à incorporadora tinha finalidade restrita à alienação de frações ideais do terreno, não implicando assunção de responsabilidade perante os consumidores.

Sustenta, ainda, que a sentença violou o art. 373, I, do CPC, ao reconhecer responsabilidade sem prova válida da participação da apelante no negócio jurídico, invocando precedentes do TJRJ e do STJ que afastariam a responsabilidade solidária do proprietário do terreno quando este não atua como incorporador ou construtor, mas apenas como permutante do imóvel.

Por fim, requer a improcedência do pedido de danos morais, sob o argumento de inexistência de ato ilícito, culpa ou nexo causal atribuível à apelante, afirmando que o inadimplemento decorreu exclusivamente da atuação da incorporadora Macromass. Subsidiariamente, pugna pela redução do quantum indenizatório arbitrado.

Contrarrazões apresentadas no index 002031 sustentando a manutenção da sentença, alegando inexistir perda do objeto, pois não aderiu ao TAC homologado na ação civil pública nem recebeu carta de crédito ou indenização. Defende a legitimidade passiva da apelante, afirmando que sua responsabilidade decorre da participação na cadeia de fornecimento, por ser proprietária do terreno, ter firmado escritura de permuta, constituído patrimônio de afetação e outorgado poderes à incorporadora. Aduz que o imóvel jamais foi entregue, justificando a restituição integral dos valores pagos e a condenação por danos morais, requerendo, ao final, o desprovemento do recurso e a majoração dos honorários recursais.

Após a distribuição do recurso, concedeu-se prazo à apelante para comprovar a alegada hipossuficiência econômica à luz do Tema 1.424 do Superior Tribunal de Justiça, sobrevivendo as manifestações e os documentos indicados nos indexadores 2053/3691, 3697/3699 e 3709/4954.





É o relatório.

## **VOTO**

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de apelação cível interposta contra sentença proferida em ação de resolução contratual cumulada com restituição de valores e indenização por perdas e danos, que julgou procedentes os pedidos para: (i) declarar resolvido o contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária; (ii) condenar solidariamente as rés à restituição da quantia de R\$ 12.886,23, acrescida de correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado; e (iii) condená-las ao pagamento de R\$ 20.000,00 a título de compensação por danos morais, com atualização monetária desde o arbitramento e juros moratórios a contar da citação.

A controvérsia recursal cinge-se a definir: (i) se a pessoa jurídica apelante comprovou situação econômico-financeira apta a justificar a concessão da gratuidade de justiça; (ii) se o Termo de Ajustamento de Conduta celebrado no âmbito de ação civil pública acarretou a perda superveniente do objeto da demanda individual; (iii) se a condição da recorrente de proprietária do terreno e permutante, aliada à outorga de poderes à incorporadora para alienação das respectivas frações ideais, legitima sua permanência no polo passivo e a responsabilização reconhecida na origem, não obstante a ausência de sua assinatura pessoal no instrumento de promessa de compra e venda; (iv) se a condenação contraria os arts. 166, IV, e 265 do Código Civil e o art. 373, I, do Código de Processo Civil; e (v) se estão configurados danos morais indenizáveis em razão da não entrega da unidade imobiliária.

Inicialmente, cumpre apreciar o pedido de gratuidade de justiça formulado pela apelante.



Com efeito, a circunstância de a requerente ser pessoa jurídica não constitui, por si só, óbice à concessão do benefício.

A assistência judiciária gratuita pode ser deferida à pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, desde que demonstrada, mediante elementos concretos, a impossibilidade de suportar os encargos processuais sem comprometimento de sua atividade ou de sua situação econômico-financeira.

Nesse sentido, a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça afasta qualquer presunção de hipossuficiência em favor da pessoa jurídica, impondo-lhe o ônus de demonstrar a efetiva insuficiência de recursos.

De igual modo, antes do indeferimento do benefício, deve ser oportunizada à requerente a comprovação dos pressupostos legais pertinentes, em observância ao contraditório e à disciplina processual aplicável.

No caso concreto, em consonância com a orientação firmada no Tema 1.424 do STJ, foram oportunizadas à apelante sucessivas ocasiões para comprovar a situação econômica invocada, conforme decisões constantes dos indexadores 2045, 3693 e 3702.

Em atendimento às determinações judiciais, a apelante apresentou manifestações e documentos nos indexadores 2053/3691, 3697/3699 e 3709/4954, mediante os quais buscou demonstrar sua inatividade empresarial, a ausência de receitas e as dificuldades econômico-financeiras enfrentadas.

Nesse contexto, a aferição da capacidade financeira não pode repousar em presunções abstratas extraídas da natureza empresarial da requerente, tampouco se limitar à análise isolada de determinado documento contábil.

Impõe-se, ao revés, exame global e contextualizado dos elementos produzidos, especialmente quando apresentados em cumprimento a determinação

judicial especificamente destinada à demonstração da alegada insuficiência de recursos.

Assim, a documentação carreada aos autos, apreciada em conjunto com as circunstâncias econômico-financeiras nela retratadas, revela-se suficiente, para os fins estritamente processuais, à demonstração da impossibilidade atual de a recorrente suportar as despesas decorrentes do recurso.

Por conseguinte, impõe-se o deferimento da gratuidade de justiça à apelante, sem prejuízo de eventual revogação do benefício caso sobrevenham elementos demonstrativos da inexistência ou da cessação dos pressupostos que autorizaram sua concessão, na forma da legislação processual.

Superada essa questão, não prospera a alegação de perda superveniente do objeto em decorrência do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado no âmbito da ação civil pública mencionada pela recorrente.

Com efeito, a perda superveniente do interesse processual pressupõe fato ocorrido posteriormente ao ajuizamento da demanda capaz de tornar desnecessária ou inútil a prestação jurisdicional originalmente postulada.

Não basta, portanto, a superveniência de circunstância apenas potencialmente relacionada à controvérsia, sendo indispensável que dela resulte efetiva satisfação da pretensão ou completo esvaziamento da utilidade do provimento jurisdicional perseguido.

Na hipótese, sustenta a apelante que o ajuste coletivo atribuiu à empresa Rio Incorp Desenvolvimento Imobiliário Ltda. obrigações relacionadas à conclusão dos empreendimentos e à indenização dos adquirentes mediante concessão de cartas de crédito, afirmando, ainda, que o nome do demandante figuraria entre os respectivos beneficiários.

Todavia, a simples previsão, em instrumento coletivo, de mecanismo destinado à reparação dos adquirentes não equivale à efetiva satisfação do direito individual deduzido em juízo.

Conforme sustentado em contrarrazões, o autor não aderiu ao ajuste nem recebeu carta de crédito ou qualquer outra indenização dele decorrente, inexistindo, ademais, demonstração de restituição das parcelas pagas, celebração de transação individual, novação, quitação ou qualquer outro fato extintivo da pretensão deduzida nestes autos.

De fato, a tutela coletiva e a tutela individual coexistem segundo regimes próprios, de modo que a celebração de compromisso destinado à solução coletiva do conflito não conduz, automaticamente, à extinção de demanda individual quando ausente demonstração de que o respectivo titular aderiu à solução consensual ou obteve concretamente a satisfação do direito material perseguido.

Consequentemente, a mera inclusão do nome do adquirente em relação de potenciais beneficiários do TAC não se equipara ao recebimento da indenização prevista no ajuste, tampouco representa, por si, composição voluntária da lide ou satisfação das pretensões de resolução contratual, restituição das parcelas pagas e reparação civil.

Desse modo, ausente prova de adesão do autor ao Termo de Ajustamento de Conduta ou de efetiva satisfação das obrigações que constituem objeto desta demanda, permanece íntegra a necessidade e a utilidade da tutela jurisdicional.

Rejeita-se, pois, a alegação de perda superveniente do objeto.

No mérito propriamente dito, sustenta a apelante que figurou na operação exclusivamente na condição de proprietária do terreno e permutante, sem participação na construção, administração ou comercialização do empreendimento. Aduz, ainda, que não subscreveu o instrumento particular de promessa de compra



e venda celebrado com o autor e que a procuração conferida à incorporadora possuía finalidade específica, restrita à alienação das frações ideais correspondentes.

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

De início, cumpre distinguir a legitimidade *ad causam* da efetiva responsabilidade material.

À luz da teoria da asserção, a pertinência subjetiva da demanda é aferida em abstrato, a partir das afirmações deduzidas na petição inicial.

Atribuída à demandada participação juridicamente relevante na estruturação do empreendimento e responsabilidade pelos danos decorrentes de sua frustração, mostra-se configurada a pertinência subjetiva necessária à sua permanência no polo passivo, reservando-se ao mérito a análise da efetiva extensão de sua responsabilidade.

Ademais, a posição jurídica da apelante não pode ser examinada exclusivamente sob a perspectiva formal da ausência de sua assinatura no instrumento individual celebrado com o adquirente.

A controvérsia reclama consideração da estrutura econômica e jurídica do empreendimento como um todo, bem como dos atos pelos quais o imóvel de propriedade da apelante foi integrado à operação destinada à incorporação e posterior comercialização das unidades imobiliárias.

Com efeito, extrai-se das próprias razões recursais que a apelante, além de proprietária do terreno, celebrou negócio de permuta com a incorporadora, tendo sido estipulada, como contraprestação, a futura entrega de unidades imobiliárias.

Soma-se a isso a outorga de poderes à incorporadora para promover a alienação das frações ideais vinculadas ao empreendimento.



Tais circunstâncias evidenciam a participação da apelante na relação jurídica subjacente, afastando a alegação de que seria inteiramente alheia ao negócio.

Ainda que a execução material da obra incumbisse precipuamente à incorporadora, a inserção voluntária do imóvel na estrutura negocial e a outorga de poderes necessários à alienação das frações ideais revelam participação juridicamente relevante na conformação do empreendimento.

Nessa perspectiva, a ausência de recebimento direto das parcelas pagas pelo adquirente não constitui elemento suficiente para excluir a responsabilidade, porquanto a identificação dos integrantes da cadeia de fornecimento não se limita àquele que recebeu diretamente o preço, devendo considerar a função efetivamente desempenhada por cada agente na viabilização da operação colocada no mercado de consumo.

De igual modo, a ausência de assinatura física da apelante no compromisso individual não possui o alcance jurídico pretendido.

A manifestação de vontade e a vinculação ao empreendimento não decorrem exclusivamente da subscrição do contrato celebrado com o consumidor, podendo resultar do conjunto de negócios e atos jurídicos funcionalmente interligados que viabilizaram a incorporação e a comercialização das unidades.

Com efeito, a relação jurídica estabelecida entre o adquirente e os agentes que, profissionalmente e de forma funcionalmente integrada, participam da oferta, estruturação, incorporação ou comercialização do empreendimento submete-se, presentes seus pressupostos, às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse regime, a responsabilidade dos integrantes da cadeia de fornecimento encontra fundamento legal nos artigos 7º, parágrafo único, e 25, §

1º, do diploma consumerista, não se tratando, portanto, de solidariedade extraída de mera presunção.

Por essa razão, não há falar em afronta ao artigo 265 do Código Civil.

Embora a norma estabeleça que a solidariedade não se presume, devendo resultar da lei ou da vontade das partes, é precisamente a existência de fundamento legal, no âmbito das relações de consumo, que impede a incidência da regra na extensão pretendida pela recorrente.

Do mesmo modo, não se verifica violação ao artigo 166, IV, do Código Civil.

A argumentação recursal parte da premissa de ausência de manifestação de vontade da apelante, quando as próprias razões de recurso reconhecem a celebração da permuta e a outorga de procuração à incorporadora para alienação das frações ideais.

Eventual controvérsia quanto à extensão ou aos efeitos jurídicos desses atos não se confunde com inexistência absoluta de manifestação volitiva nem conduz, por si só, à nulidade sustentada.

Além disso, a circunstância de a remuneração da apelante ter sido convencionada mediante futura entrega de unidades imobiliárias, e não pelo recebimento direto de parcelas dos compradores, não descaracteriza necessariamente sua inserção funcional na operação econômica.

O modo de remuneração ajustado entre os participantes do empreendimento constitui relação interna incapaz, por si só, de afastar os efeitos decorrentes da participação juridicamente relevante perante o adquirente.

Por conseguinte, considerada a conjugação entre a titularidade do terreno, a celebração da permuta, a destinação do imóvel ao empreendimento e a outorga de poderes à incorporadora para alienação das respectivas frações ideais,



não se identifica fundamento bastante para reconhecer a ilegitimidade passiva da apelante ou afastar a responsabilidade que lhe foi atribuída na sentença.

Também não procede a alegação de violação ao artigo 373, I, do CPC.

É certo que incumbe ao autor demonstrar os fatos constitutivos do direito afirmado, enquanto ao réu compete a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos da pretensão.

Essa regra, entretanto, não autoriza concluir que somente a assinatura pessoal da apelante no compromisso individual de compra e venda seria apta a comprovar sua vinculação à relação jurídica controvertida.

No caso concreto, a conclusão adotada na origem não decorreu de presunção de responsabilidade fundada exclusivamente na ausência de prova defensiva.

Resultou, diversamente, da apreciação conjugada dos elementos concernentes à titularidade do terreno, à permuta celebrada, à destinação econômica do imóvel e à outorga de poderes para alienação das frações ideais, além das demais circunstâncias integrantes do acervo processual.

Acresce que, conforme consignado nos autos, a decisão saneadora determinou a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, circunstância que igualmente deve ser considerada na análise da dinâmica probatória estabelecida no processo.

Destarte, demonstrados os elementos constitutivos essenciais da pretensão, notadamente a contratação, os pagamentos efetuados, a vinculação da unidade ao empreendimento e a ausência de sua entrega, competia às rés demonstrar eventual fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito afirmado, inclusive eventual quitação, exoneração juridicamente eficaz ou satisfação da obrigação por mecanismo superveniente.



Não se verifica, portanto, afronta ao artigo 373 do CPC.

Prosseguindo, o inadimplemento substancial do empreendimento encontra-se suficientemente caracterizado.

Conforme os elementos constantes dos autos, o autor efetuou o pagamento das prestações contratuais até março de 2009, quando, diante da paralisação das obras, interrompeu os pagamentos.

Posteriormente, em 27 de março de 2010, constatou que a etapa do empreendimento em que se localizaria a unidade adquirida sequer havia sido edificada, vindo a ajuizar a presente demanda em 30 de março de 2010.

Embora a interrupção dos pagamentos tenha ocorrido antes do termo contratualmente previsto para a entrega do imóvel, fixado em dezembro de 2009, a sequência dos acontecimentos evidencia que, ultrapassado o prazo avençado, a unidade não foi disponibilizada e sequer se encontrava materialmente implementada a correspondente etapa da construção.

Nesse cenário, a inexecução do empreendimento, sem demonstração de causa juridicamente apta a excluir a responsabilidade dos fornecedores, configura inadimplemento suficientemente grave para autorizar a resolução do vínculo contratual, não se podendo imputar ao adquirente a responsabilidade exclusiva pelo desfazimento do negócio.

Com efeito, nos contratos bilaterais, o inadimplemento substancial da obrigação assumida pela parte fornecedora autoriza a resolução do negócio e a recomposição patrimonial do contratante lesado, nos termos da disciplina civil, sem prejuízo da incidência das normas específicas de proteção do consumidor.

Por consequência, a resolução contratual impõe o retorno das partes, tanto quanto possível, ao status quo ante, com restituição das quantias desembolsadas pelo adquirente.



Sendo o desfazimento imputável ao inadimplemento das responsáveis pelo empreendimento, inexistente fundamento para retenção de percentual das parcelas pagas.

A solução encontra respaldo, ainda, na Súmula 543 do STJ, segundo a qual, nos contratos de promessa de compra e venda submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, a restituição das parcelas deve ser integral quando a resolução decorrer de culpa exclusiva do promitente vendedor ou construtor.

Dessa forma, deve ser mantida a condenação solidária à restituição da quantia de R\$ 12.886,23, com correção monetária incidente desde cada desembolso, preservados os juros de mora nos moldes estabelecidos na sentença, à míngua de fundamento recursal suficiente para sua modificação.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DECENAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. "A jurisprudência desta Corte Superior entende que 'a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário' (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021)" (AgInt nos EDcl no AREsp n.



2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024).

3. "A rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, com devolução integral dos valores pagos pelo comprador, está em conformidade com o art. 475 do Código Civil e com a Súmula nº 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas em casos de rescisão por culpa exclusiva do vendedor" (AREsp n. 3.064.075/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 17/12/2025).

4. "A prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, aplica-se à devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora, conforme jurisprudência consolidada do STJ" (AREsp n. 2.649.769/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025).

### III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.136.998/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO NÃO HABILITADO. DANOS MORAIS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

### I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo acórdão que julgou procedente pedido de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente vendedora, condenando-a à devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, e ao pagamento de indenização por danos morais.

2. O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação das agravantes, fundamentando que o atraso na entrega do imóvel ocorreu pela segunda vez, configurando circunstância excepcional que enseja reparação por danos morais, além de determinar a

devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem.

3. As agravantes sustentam inaplicabilidade da Súmula n. 83 do STJ quanto à devolução da comissão de corretagem, impossibilidade de atualização monetária dos valores da condenação após o pedido de recuperação judicial, e ausência de fundamento para condenação em danos morais pelo inadimplemento contratual.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é aplicável a Súmula n. 83 do STJ para determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor; (ii) saber se é possível limitar a atualização monetária dos valores da condenação à data do pedido de recuperação judicial, nos termos do art. 9º, II, da Lei n. 11.101/05; e (iii) saber se o atraso reiterado na entrega de imóvel pode ensejar condenação por danos morais.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo a comissão de corretagem, conforme a Súmula n. 543 do STJ.

6. A limitação da atualização monetária prevista no art. 9º, II, da Lei n. 11.101/05 aplica-se apenas aos créditos objeto de pedido de habilitação no processo de recuperação judicial (art. 7º, §1º, da Lei n. 11.101/05), o que não ocorreu no caso concreto.

7. O atraso reiterado e excessivo na entrega do imóvel, conforme constatado pelo Tribunal de origem, ultrapassa o mero inadimplemento contratual, configurando circunstância excepcional que justifica a condenação por danos morais.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno não provido.

Tese de julgamento:

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/05, arts. 9º, II, e 49; CPC, art. 85, § 2º; CC, art. 405; STJ, Súmulas n. 7, 83, 543; STF, Súmulas n. 282, 283, 284.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27.11.2023; STJ, REsp 1.873.572/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 02.03.2021; STJ, REsp 1.571.107/DF, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13.12.2016.

(AgInt no AREsp n. 2.201.758/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/3/2026, DJEN de 18/3/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SÚMULA 543 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que o recurso especial seria intempestivo. Tempestividade comprovada nos autos. 2.

Alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, notadamente com relação à culpa exclusiva da parte agravante pela resolução do contrato, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ)

3. "Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas. Aplicação analógica da Súmula 284/STF.

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 1068 - 1069 e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.373.086/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Diversa, contudo, é a solução quanto à compensação por danos morais.

É incontroverso que a não conclusão do empreendimento e a ausência de entrega da unidade configuram inadimplemento contratual grave, suficiente para justificar a resolução do negócio e a restituição integral das parcelas desembolsadas. Tal circunstância, todavia, não conduz automaticamente ao reconhecimento de dano extrapatrimonial.

Com efeito, a responsabilidade decorrente da inexecução contratual não se confunde com o dever de compensar dano moral.

Para a configuração deste último, exige-se, como regra, demonstração de repercussão concreta sobre direitos da personalidade ou de circunstâncias excepcionais que ultrapassem os transtornos, dissabores e frustrações ordinariamente inerentes ao descumprimento de uma obrigação contratual.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que o atraso ou mesmo o inadimplemento relacionado à entrega de imóvel não enseja, por si só, dano moral *in re ipsa*, sendo necessária a presença de circunstâncias particulares capazes de evidenciar lesão extrapatrimonial efetiva.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COMERCIAL. DANOS MORAIS. TAXA SELIC.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.
2. Nos casos em que não houver estipulação contratual diversa, a Taxa Selic passou a ser aplicada de forma unificada, conferindo segurança jurídica e uniformidade na fixação dos consectários legais das condenações civis, mesmo antes da entrada em vigor da Lei n. 14.905/2024. Precedentes.
3. Recurso especial a que se dá parcial provimento.  
(REsp n. 2.242.307/PA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZADO. JUROS DE MORA. TAXA SELIC. JURISPRUDÊNCIA.

1. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca do legitimidade passiva da ora recorrente demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais.
3. O atraso na entrega de imóvel não importa, por si só, em danos morais a serem compensados, exigindo-se a demonstração de peculiaridades que ultrapassem o mero descumprimento contratual. Precedentes.
4. Na vigência do atual Código Civil, a SELIC é a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Precedentes.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.



(REsp n. 2.186.492/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)

Na espécie, embora a situação descrita revele inequívoco inadimplemento das obrigações relacionadas ao empreendimento, não se identificam elementos concretos demonstrativos de repercussão autônoma e excepcional na esfera existencial do adquirente.

Com efeito, o comprador interrompeu os pagamentos em março de 2009, antes do termo previsto para a entrega da unidade, fixado para dezembro daquele ano.

Ultrapassado o prazo contratual estabelecido para dezembro de 2009, a presente demanda foi ajuizada em 30 de março de 2010, antes mesmo do decurso do prazo de tolerância, circunstância que evidencia pronta adoção das medidas destinadas à resolução da controvérsia, sem que se tenha demonstrado período extraordinariamente prolongado de espera após o vencimento da obrigação.

Ademais, a constatação de que, em março de 2010, a etapa da obra em que se situaria a unidade sequer havia sido edificada constitui circunstância apta a caracterizar a gravidade do inadimplemento e a justificar a resolução contratual, mas não basta, isoladamente, para comprovar ofensa a atributo da personalidade.

De igual maneira, não há notícia, nos elementos considerados, de exposição vexatória, comprometimento concreto de moradia, repercussão excepcional sobre a vida familiar ou profissional, abalo psíquico objetivamente individualizado ou qualquer outra consequência extraordinária que permita deslocar a controvérsia do plano patrimonial para o âmbito da tutela extrapatrimonial.

Nesse contexto, a frustração da legítima expectativa do adquirente, embora relevante e juridicamente censurável, encontra adequada resposta, na hipótese concreta, mediante a resolução do negócio e a restituição integral das



quantias desembolsadas, não se mostrando presentes os pressupostos necessários à compensação por dano moral.

Impõe-se, portanto, a reforma parcial da sentença para afastar a condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais.

Por fim, o parcial provimento do recurso, com exclusão da condenação por danos morais e preservação dos demais capítulos da sentença, impõe a readequação dos ônus sucumbenciais à luz do resultado final da demanda e da proporção do decaimento de cada litigante, sendo 1/3 para a parte autora e 2/3 para a parte ré, observada a disciplina dos artigos 85 e 86 do Código de Processo Civil.

Ressalva-se, contudo, a suspensão da exigibilidade das obrigações decorrentes de sua sucumbência alcançadas pela gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para deferir à apelante o benefício da gratuidade de justiça, afastar a condenação ao pagamento de compensação por danos morais e, readequar os ônus sucumbenciais, com suspensão de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do CPC. No mais, mantida a sentença como proferida.**

Por fim, para fins de prequestionamento, consideram-se enfrentadas as questões jurídicas suscitadas pelas partes e necessárias ao deslinde da controvérsia, à luz dos artigos 98, 99, § 2º, e 373, I, do CPC; artigos 166, IV, 265 e 653 do Código Civil; artigos 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC; bem como das disposições pertinentes da Lei nº 4.591/1964, sendo desnecessária a referência expressa a cada dispositivo invocado, desde que a matéria correspondente tenha sido devidamente apreciada.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**12ª Câmara de Direito Privado**



**NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES**  
Desembargadora Relatora

