

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO – ATRASO NA ENTREGA

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Consumidor

Data da atualização: 17.07.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0043892-26.2015.8.19.0002](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÉGO - Julgamento: 12/07/2018 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRETENSÃO CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA RÉ. 1) Rejeição das preliminares - Não se verifica, no caso concreto, qualquer inversão da cláusula penal em desfavor das recorrentes, motivo pelo qual não se justifica a suspensão do presente feito, conforme determinado nos Recursos Especiais 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, submetidos ao rito dos recursos repetitivos. Outrossim, não há qualquer questionamento quanto à validade ou legalidade do contrato de financiamento do saldo devedor, o que afasta a possibilidade de haver interesse da C.E.F. neste litígio, na qualidade de litisconsorte necessário, e, conseqüentemente, atrair a competência da Justiça Federal para processar e julgar o litígio, nos termos da norma contida no art. 109, I, da Constituição da República. 2) O contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes estabelecia no item 7, do respectivo quadro resumo, que a entrega do imóvel se daria em 30/06/2014, ou em até 18 meses da data da assinatura do contrato de financiamento com a C.E.F., o que primeiro ocorrer, prevendo, ainda, em sua cláusula XIII - 1, um prazo de tolerância de 180 dias. 3) Da cláusula de tolerância - Validade da cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o verbete sumular nº 350, deste Egrégio Tribunal de Justiça: "Nos contratos de promessa de compra e venda decorrentes de incorporação imobiliária, é válida a cláusula de tolerância de prorrogação de 180 dias para a entrega do imóvel, pactuada expressamente pelas partes." 4) No caso concreto, o contrato de financiamento foi assinado em 15/08/2012, que, com o acréscimo de 18 meses, nos remete para 15/02/2014. Antes de 30/06/2014, portanto. Considerando o prazo de tolerância de 180 dias, a obra deveria estar concluída até 14/08/2014. Contudo, como se verifica, a fls. 293, o imóvel somente foi entregue aos Autores em 08/01/2016. 5) Nos termos da cláusula contratual XII - 4, o imóvel seria considerado pronto e acabado para todos os fins e efeitos de direito com a expedição do "Certificado de Conclusão" da construção e concessão do "Habite-se", o que se deu em 15/05/2015. 5.1) Conquanto afirmem que o atraso na entrega da unidade imobiliária dos Autores se deu por motivo de força maior e caso fortuito, todos os motivos alegados pelas Rés inserem-se no conceito de fortuito interno, incapazes, portanto, de as eximirem de sua responsabilidade, nos termos do artigo 393, parágrafo único, do Código Civil. 5.2) Não tendo comprovado as Rés que a demora na entrega das chaves tenha se

dado por fato atribuível aos Autores, tem-se que sua mora restou configurada entre a data em que deveria ter sido entregue a obra, vencido o prazo de tolerância, 14/08/2014, e a efetiva entrega das chaves, 08/01/2016. Quase 19 meses, portanto. 6) Da cláusula penal - O contrato celebrado entre as partes prevê expressamente, em sua cláusula XIII - 4.1, no caso de extrapolação do prazo de tolerância, a imposição de multa compensatória e moratória a serem pagas pela vendedora ao comprador, as quais incidem sobre os valores pagos pelo comprador, e não sobre o valor do imóvel, como entendeu a d. magistrada sentenciante. 7) Danos morais - O e. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacificado no sentido de que o simples atraso na entrega de unidade imobiliária, por si só, não gera dano moral, devendo haver, para tanto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade do promitente comprador. 6.1) No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados à parte Autora ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o tempo de mora das Rés, quase 19 meses, a toda evidência, é capaz de gerar angústia, apreensão, frustração e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade do adquirente. 6.2) Verba compensatória arbitrada (R\$ 12.000,00, a cada Autor) que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Incidência do verbete sumular nº 343, da súmula deste e. Tribunal de Justiça. 8) Da taxa de Obra - Ressalvando o entendimento deste Relator, esta e. 25ª Câmara Cível firmou o entendimento no sentido da abusividade da cobrança da chamada "taxa de evolução de obra" ou "taxa de obra" após o prazo contratual para a entrega das chaves. 9) Reforma que se impõe à r. sentença, apenas para determinar que as multas compensatória e moratória incidam sobre os valores pagos pelos Autores até a data da efetiva entrega das chaves, cujos valores deverão ser apurados em fase de liquidação de sentença. 10) RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/07/2018

=====

[0003136-11.2016.8.19.0205](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 11/07/2018 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA "NA PLANTA" ADQUIRIDA PELA PARTE AUTORA POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES, BEM COMO RESSARCIMENTO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA PAGA DURANTE O PERÍODO DE ATRASO. INCONFORMADA, RECORRE A DEMANDADA PLEITEANDO A IMPROCEDÊNCIA TOTAL DA PRETENSÃO AUTORA OU, SUBSIDIARIAMENTE, A DIMINUIÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS. APELO QUE MERECE PROSPERAR EM PARTE. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE PREVIU A POSSIBILIDADE DE MUDANÇA DE PRAZO DE ENTREGA, CASO NOVA DATA FOSSE DETERMINADA NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA FINANCIADORA (CEF). TODAVIA, A CLÁUSULA SE AFIGURA ABUSIVA POR DEIXAR A PARTE AUTORA EM DESVANTAGEM EXAGERADA. "CLAUSULA-SURPRESA" QUE AFRONTA O ART. 51, IV DO CDC. INOBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. INCOMPATIBILIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA EQUIDADE E DA BOA FÉ. ATRASO PARA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURADO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER EXCLUDENTES DE SUA RESPONSABILIDADE. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE OBRA QUE DEVE SER MANTIDA. VALOR DEVIDO AO BANCO FINANCIADOR, MAS QUE TEVE O SEU PRAZO

ESTENDIDO POR CULPA DA RÉ, DIANTE DA MORA NA ENTREGA DO BEM. TODAVIA, ASSISTE RAZÃO À RÉ QUANTO À EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES, UMA VEZ QUE A OBTENÇÃO DA REFERIDA VERBA A TÍTULO DE ALUGUEL QUE DEIXOU DE AUFERIR NO PERÍODO DO ATRASO SE AFIGURA INCOMPATÍVEL COM O PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA", NOS MOLDES DAS LEIS 11.977/09, 12.424/11 E DO DECRETO 6.819/09. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VERBA COMPENSATÓRIA FIXADA EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, MERECENDO SER MANTIDA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS, INAPLICÁVEIS OS HONORÁRIOS RECURSAIS DO §11 DO ART. 85 DO CPC/15. RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, A FIM DE SE EXCLUIR A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 11/07/2018

=====

[0446603-39.2015.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ANTONIO CARLOS DOS SANTOS BITENCOURT - Julgamento: 05/07/2018 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Direito do Consumidor. Ação de indenização por danos materiais e morais. Instrumento particular de promessa de compra e venda. Imóvel em construção. Sentença de parcial procedência. Recurso da Ré. Processo que envolve discussão sobre a possibilidade de inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor, em desfavor da construtora, nos casos de atraso na entrega do imóvel. Tema objeto do REsp nº 1.498.484/DF, REsp nº 1.635.428/SC, REsp nº 1.614.721/DF e REsp nº 1.631.485/DF submetidos ao rito dos Recursos Repetitivos. Decisão do Superior Tribunal de Justiça determinando a suspensão de todos os processos que versem sobre a matéria objeto de afetação nos REsp nº 1.498.484/DF, REsp nº 1.635.428/SC, REsp nº 1.614.721/DF e REsp nº 1.631.485/DF. Questão de ordem. SUSPENSÃO DO FEITO ATÉ O JULGAMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPRESENTATIVOS DE CONTROVÉRSIA.

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 05/07/2018

=====

[0025851-69.2015.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO - Julgamento: 04/07/2018 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. DANO MORAL EM RAZÃO DE ATRASO EXCESSIVO E IMOTIVADO NA ENTREGA DA UNIDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. FALTA DE INTERESSE QUE SE AFASTA. CLAUSULA PENAL MERAMENTE MORATÓRIA, QUE NÃO IMPEDE A CUMULAÇÃO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO, JÁ QUE VISA APENAS A REMUNERAÇÃO PELA MORA. NO CASO DOS AUTOS, O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL FORA FIRMADO EM 07/03/10, COM DATA PREVISTA PARA ENTREGA DA OBRA EM 30/10/12, ASSENTADO A POSSIBILIDADE DE TOLERÂNCIA POR ATRASO EM ATÉ 180 DIAS. TODAVIA, A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SOMENTE OCORREU EM 29/05/14, MAIS DE 01 (ANO) APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. AS ALEGAÇÕES DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR SÃO GENÉRICAS, DESPROVIDAS DE PROVA E INERENTES AO DESENVOLVIMENTO DA PRÓPRIA ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA APELANTE (TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO), NÃO TENDO LOGRADO DEMONSTRAR A PRESENÇA DE EXCLUDENTES DA SUA RESPONSABILIDADE. ART. 14 E §3º DO CDC C/C 373, II

DO CPC/15 9ART. 331,II DO CPC/73).FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MORAIS DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS, NA FORMA FIXADA PELO STJ EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO, NO RESP 1551968/SP, EIS QUE NO CASO CONCRETO, O ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DO IMÓVEL, PARA MUITO ALÉM DO TEMPO APRAZADO, TRANSBORDOU O MERO INADIMPLEMENTO CONTRTRATUAL. VIOLAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA. QUANTUM FIXADO EM R\$ 10.000,00. PROVIMENTO DO RECURSO PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL E CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$10.000,00, ACRESCIDO DE CORREÇÃO MONETÁRIA DESTA DATA E JUROS DA CITAÇÃO. CUSTAS, DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS PELA RÉ, ESTES ÚLTIMOS FIXADOS EM 15% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 04/07/2018

=====

[0486577-83.2015.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 19/06/2018 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO CUMULATIVO DE INDENIZAÇÃO COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA BEM COMO INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL 1.498.484/DF, SUBMETIDO AO SISTEMA DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 970/STJ), QUE VERSA SOBRE A "POSSIBILIDADE OU NÃO DE CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES COM A CLÁUSULA PENAL, NOS CASOS DE INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR EM VIRTUDE DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO OBJETO DE CONTRATO OU PROMESSA DE COMPRA E VENDA"), TENDO SIDO DETERMINADA A SUSPENSÃO, EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, DOS PROCESSOS PENDENTES, INDIVIDUAIS E COLETIVOS, QUE VERSEM SOBRE A ALUDIDA QUESTÃO (ART. 1.037, INCISO II, DO CPC/2015), ATÉ O JULGAMENTO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO RESP Nº 1.635.428/SC E RESP Nº 1.498.484/DF (TEMA 970). SUSPENSÃO DA APELAÇÃO ATÉ JULGAMENTO DO REFERIDO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 19/06/2018

=====

[0114977-12.2014.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 05/06/2018 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÕES CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. Cuida-se de demanda que tem por objeto promessa de compra e venda de imóvel em construção, cingindo a controvérsia sobre os danos advindos do eventual atraso na entrega do bem e sobre a legitimidade da cobrança de comissão de corretagem. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva da construtora. Entrega das chaves da unidade dos Autores após sete meses da data prevista em contrato. Validade da cláusula de tolerância. Súmula 350 TJ/RJ. Questões aduzidas pela Ré para afastar sua responsabilidade em relação ao prazo estipulado, tais como as exigências da Administração Pública Municipal que constituem fortuito interno, inerentes ao empreendimento imobiliário. Atualização monetária do saldo devedor final durante

o período em que a construtora incidiu em mora. Aplicação de índices mais suaves, tendo por escopo o reequilíbrio da relação contratual, substituindo-se o INCC por índice mais vantajoso para o consumidor, salvo se o INCC for menor. Precedentes do STJ. Validade da transferência do pagamento da comissão de corretagem aos compradores, considerando terem sido previamente informados sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da intermediação (Planilha de Cálculo de index 00185). Dever de informação cumprido pelas Rés, com amparo no entendimento firmado no REsp 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Devida indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo de mora do promitente-vendedor, levando em conta que o prejuízo do promitente-comprador é presumido, tratando-se da justa recomposição do patrimônio. Precedentes do STJ. Termo final de incidência dos lucros cessantes que deve ser a data da efetiva da entrega das chaves, pois a expedição do "habite-se" é ato administrativo que atesta as condições de habitabilidade do imóvel, não configurando possibilidade de pleno uso do bem. Lucros cessantes em valor do aluguel do imóvel a ser apurado em liquidação por arbitramento. Dano moral passível de reparação. Evidente frustração da legítima expectativa dos consumidores com relação ao momento em que poderiam desfrutar do bem adquirido, ante à desídia das Rés, que descumpriram o prazo de entrega da unidade imobiliária. Valor da indenização arbitrada em R\$ 5.000,00 majorada para R\$ 8.000,00 para cada Autor, atendendo ao caráter pedagógico/punitivo do instituto, levando em conta o período da mora, em consonância com a média deste Eg. Tribunal para casos semelhantes. RECURSO DAS RÉ S DESPROVIDO. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/06/2018

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 12/07/2018

=====

[0212577-04.2012.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO - Julgamento: 16/05/2018 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL, CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DE MULTA, APLICANDO CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA E, AO MESMO TEMPO, NEGANDO O PLEITO INDENIZATÓRIO POR LUCROS CESSANTES. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL 1.498.484/DF, SUBMETIDO AO SISTEMA DOS RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 970/STJ), QUE VERSA SOBRE A "POSSIBILIDADE OU NÃO DE CUMULAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES COM A CLÁUSULA PENAL, NOS CASOS DE INADIMPLENTO DO VENDEADOR EM VIRTUDE DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO OBJETO DE CONTRATO OU PROMESSA DE COMPRA E VENDA"), TENDO SIDO DETERMINADA A SUSPENSÃO, EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, DOS PROCESSOS PENDENTES, INDIVIDUAIS E COLETIVOS, QUE VERSEM SOBRE A ALUDIDA QUESTÃO (ART. 1.037, INCISO II, DO CPC/2015), ATÉ O JULGAMENTO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO RESP Nº 1.498.484/DF (TEMA 970). SUSPENSÃO DA APELAÇÃO ATÉ JULGAMENTO DO REFERIDO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/05/2018

=====

[0124385-56.2016.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MAURO PEREIRA MARTINS - Julgamento: 25/04/2018 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. PRETENSÃO DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. SEGUNDA SEÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE AFETOU OS RECURSOS ESPECIAIS RESP 1614721 E RESP 1631485 AO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS, DETERMINANDO A SUSPENSÃO EM TODO O PAÍS DA TRAMITAÇÃO DOS PROCESSOS INDIVIDUAIS OU COLETIVOS QUE DISCUTAM A POSSIBILIDADE DE INVERSÃO, EM DESFAVOR DA CONSTRUTORA, DE CLÁUSULA PENAL ESTIPULADA EXCLUSIVAMENTE CONTRA O COMPRADOR, NOS CASOS DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. MATÉRIA VERSADA NOS AUTOS. SUSPENSÃO DO TRÂMITE PROCESSUAL ATÉ ULTERIOR DECISÃO DO C. STJ SOBRE O TEMA.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/04/2018

=====

[0005914-88.2016.8.19.0031](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 18/04/2018 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

Direito do Consumidor. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Atraso na conclusão do empreendimento e entrega das chaves. Sentença de procedência parcial. Apelo de ambas as partes. Não há controvérsia acerca do descumprimento do prazo para entrega do empreendimento, tendo sido ultrapassado inclusive aquele previsto na cláusula de tolerância de 180 dias. Descoberta de um sítio arqueológico no local que não se configura como fortuito externo ou força maior, tratando-se de fortuito interno, pois quem se dispõe a erguer um empreendimento imobiliário deve se cercar de todos os dados e informações que possam influenciar na construção, sendo imprescindível um estudo prévio acerca da viabilidade da construção do empreendimento, inclusive para fins de fixação de um prazo adequado para entrega das unidades, de forma a não frustrar a legítima expectativa dos consumidores adquirentes. Fortuito interno que se encontra circunscrito ao risco do empreendimento, não excluindo o dever de indenizar. Aplicação do disposto na súmula nº 94 do TJRJ. Configurada a responsabilidade civil da parte ré pelo atraso na entrega do imóvel, plenamente cabível a devolução integral dos valores pagos pela parte autora, inclusive da comissão de corretagem. Julgamento proferido pelo e. Superior Tribunal de Justiça no REsp Repetitivo 1.599.511/SP (tema 939), que não afastou a possibilidade de restituição da comissão de corretagem nas hipóteses em que se determina a rescisão contratual com devolução dos valores pagos pelo consumidor em razão da demora na entrega da unidade imobiliária por culpa da construtora ou incorporadora. Ressalva feita no voto do Ministro relator acerca da matéria tratada naquele julgado. O fato de ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária (desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem) não afasta o dever da incorporadora de devolver o valor recebido a tal título nas hipóteses de rescisão contratual por sua culpa, devendo ser integralmente restituído o valor pago pelo consumidor. Entendimento jurisprudencial pacificado no verbete sumular nº 98 do TJRJ. Cláusula penal de 10% por inadimplemento contratual prevista de forma expressa e aplicável a ambas as partes. Sentença que se reforma parcialmente, para condenar a empresa ré a devolver à autora, também, o valor recebido a título de comissão de

corretagem, corrigido monetariamente desde a data do desembolso e acrescido de juros legais a partir da citação. Desprovimento do primeiro recurso e provimento do segundo, fixando-se verba honorária para a fase recursal em 3% do valor da condenação, na forma do artigo 85, §11 do CPC/15.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 18/04/2018

=====

0296492-77.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MARCOS ANDRE CHUT - Julgamento: 05/04/2018 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. Demanda que abrange discussão acerca da possibilidade de inversão em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), no caso de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção. Pretensão que envolve matéria objeto do recurso especial nº 1.614.721-DF submetido ao rito dos recursos repetitivos. Decisão proferida pelo STJ que determina a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, obstando a prática de quaisquer atos processuais até o julgamento do recurso repetitivo. SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ QUE SEJA PROFERIDA DECISÃO NO RECURSO ESPECIAL.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 05/04/2018

=====

0287808-66.2014.8.19.0001 – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 02/12/2015 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO Apelação Cível. Relação de Consumo. Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenizatória. Contrato de Promessa de Compra e Venda. Alegação de atraso na entrega e de cobrança de valores indevidos. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré, que não se sustenta. Contrato de adesão. Atraso na entrega do imóvel que restou comprovada. Falha na prestação do serviço configurada, eis que o atraso ultrapassou o prazo de tolerância. Cumprimento que se dá quando há a averbação do habite-se, momento no qual o consumidor poderá adquirir financiamento junto à instituição financeira. Não comprovação de ocorrência de qualquer circunstância que se configure como caso fortuito ou força maior. Incidência da Teoria do Risco do Empreendimento. É firme o entendimento no STJ de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel, objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. Entendimento jurisprudencial no sentido da ocorrência de lesões de ordem psíquica, quando do atraso na entrega de imóvel. Verba indenizatória fixada, que não afronta aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade. Precedentes citados: REsp 299.445/PR, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2001, DJ 20/08/2001, p. 477; 0008015-88.2012.8.19.0209 - APELAÇÃO JDS. DES. LUCIA GLIOCHE - Julgamento: 10/12/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012; 0032755-13.2012.8.19.0209 - APELAÇÃO JDS. DES. LUCIA GLIOCHE - Julgamento: 15/04/2015 - VIGÉSIMA

QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; 0000490-89.2011.8.19.0209 - APELAÇÃO / REEXAME NECESSÁRIO DES. FLAVIO MARCELO DE A.HORTA FERNANDES - Julgamento: 12/03/2015 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; 0033892-30.2012.8.19.0209 - APELAÇÃO DES. PETERSON BARROSO SIMAO - Julgamento: 26/11/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/12/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/03/2016

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 12/06/2018

=====

Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) e
Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) ambos da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br