



Número: **0853986-72.2019.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **13/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 294.958,96**

Processo referência: **0853986-72.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Prestação de Serviços**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
MR 2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. (APELANTE)	RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO) GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU (ADVOGADO)
ALPHAVILLE BELEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (APELANTE)	RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO) GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU (ADVOGADO)
MAURRIS SALOMONI (APELADO)	ROBERTO TAMER XERFAN JUNIOR (ADVOGADO) THIAGO BARBOSA BASTOS REZENDE (ADVOGADO) THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
21096934	30/07/2024 14:45	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0853986-72.2019.8.14.0301**

**APELANTE:** ALPHAVILLE BELEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., MR 2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

**APELADO:** MAURRIS SALOMONI

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.**

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição de valores pagos em razão de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel é de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil. Preliminar rejeitada.
2. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) é aplicável aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, quando as construtoras/incorporadoras figuram como fornecedoras e os adquirentes dos imóveis como consumidores, destinatários finais do produto/serviço.
3. Comprovado o atraso na entrega do imóvel, caracterizado o inadimplemento contratual, é cabível a rescisão do contrato, com a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, nos termos da Súmula 543 do STJ.
4. O atraso na entrega do imóvel, ainda que decorrente de entraves burocráticos junto aos órgãos públicos, não configura caso fortuito a isentar a construtora/incorporadora de sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual.
5. A condenação simultânea à restituição das parcelas pagas a título de preço do imóvel e ao pagamento de multa contratual por inadimplemento não configura *bis in*



*idem*, pois se trata de obrigações com fatos geradores distintos.

6. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-vendedor, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação, por se tratar de ilícito contratual (art. 405 do Código Civil).

7. O atraso injustificado na entrega do imóvel, associado à quebra das expectativas legítimas do consumidor quanto à valorização do empreendimento e à frustração de seus planos de moradia, configura dano moral indenizável.

8. No que tange ao pagamento do IPTU e taxa associativa, o pagamento das respectivas rubricas pressupõe o efetivo uso e gozo do imóvel, de modo que retornando a posse dos bens à construtora em razão da rescisão contratual, é certo que as apelantes devem responder por tal obrigação, não merecendo reformas a sentença.

9. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.

## RELATÓRIO

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **ALPHAVILLE BELEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MR 2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** contra a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, a qual julgou parcialmente procedente a **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** movida por **MAURRIS SALOMONI**, com a seguinte parte dispositiva:

“Ex positis”, respaldado no que preceitua o art. 487, I, do CPC/2015, c/c art. 12, 51 do CDC, **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS PELO AUTOR NA INICIAL, RATIFICANDO A TUTELA DE URGENCIA CONCEDIDA**, para:

- 1 - Determinar a rescisão dos contratos de compra e venda pactuados entre o requerente e as requeridas, por culpa exclusiva das rés;
- 2 - Declarar abusiva a cláusula dezessete, parágrafo primeiro, que fixou a retenção do percentual de 20% dos valores efetivamente pagos pelo autor, considerando a inexecução culposa do contrato configurado por parte das rés;
- 3 - Declarar abusiva a cláusula dezessete, parágrafo segundo e quarto, por ser devida a restituição em parcela única;
- 4 – Condenar as rés a restituírem ao autor, em parcela única, o montante de R\$ 259.053,60 (duzentos e cinquenta e nove mil e cinquenta e três reais e sessenta

centavos), om atualização monetária pelo INPC a partir da data do efetivo prejuízo (Súmula 43/STJ), acrescido de juros de mora legais de 1% ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC c/c art. 240/CPC) contados até a data do efetivo e integral pagamento, em se tratando relação contratual (mora “ex personae”).

5 - Condenar as rés ao pagamento de multa contratual no importe de R\$ R\$25.905,36(vinte e cinco mil e novecentos e cinco reais e trinta e seis centavos), que equivale a 10% (dez por cento) do valor dos lotes adquiridos, consoante cada instrumento contratual;

6 - Condenar as rés em danos morais, os quais fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

7 - Declarar que a parte autora fica livre e desembaraçada de quaisquer ônus provenientes dos instrumentos contratuais em discussão, inclusive a título de taxas condominiais, IPTU, e demais despesas com a manutenção do imóvel ficando a cargo das rés todas as obrigações deles decorrentes desde 01.10.2019, quando fora recebida a notificação extrajudicial pelas rés, devendo arcarem com os referidos débitos diretamente ao Condomínio e aos demais órgãos;

8 - Condenar a Requerida ao pagamento dos ônus sucumbenciais relativamente as custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro, com fundamento, no art. 85, §2º, do CPC/2015, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, uma vez que se trata de causa bastante debatida nos nossos tribunais, bem como se trata de bem jurídico relevante, qual seja a moradia.

(...)

Opostos embargos declaratórios, estes foram rejeitados (ID 3462946).

Inconformadas, às requeridas interpuseram recurso de Apelação (ID 3462949) alegando, preliminarmente, a ocorrência da prescrição trienal *in casu*.

No mérito, sustentam a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ao caso vertente, uma vez que o autor seria investidor, não se enquadrando no conceito de consumidor como o destinatário final do produto.

Alegam a impossibilidade da rescisão do contrato por causa da desvalorização do imóvel, bem como, que inexistiria propaganda enganosa, visto que não restou comprovado nos autos que houve a promessa da construção de parque aquático e escola dentro do empreendimento.

Aduzem, também, que o atraso na conclusão/entrega do imóvel se deu em virtude de caso fortuito, qual seja, a demora injustificada dos órgãos públicos competentes do Município na emissão dos documentos de conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento.

Sustentam, ainda, a impossibilidade jurídica e incompatibilidade de acumulação de restituição de 100% dos valores pagos e da multa por inadimplemento contratual e a aplicabilidade da Lei nº 13.787/2018 ao caso, para que seja retido pela apelante o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor a ser restituído ao apelado em razão da rescisão contratual.

Asseveram a legalidade da devolução dos valores de forma parcelada e a inexistência de fatos ensejadores de indenização por danos morais.

Por fim, sustentaram que é dever do apelado realizar o pagamento do IPTU e Taxa Associativa do lote desde



a celebração do negócio entre as partes. No mais, insurgem-se ainda quanto à incidência dos juros de mora, o qual afirmam que devem ser aplicados a partir do trânsito em julgado.

Contrarrazões apresentadas (ID 3462956).

Recebi os autos por redistribuição.

**É o Relatório.**

Inclua-se o feito na pauta de julgamento do plenário virtual.

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

Relator

**VOTO**

**VOTO**

**1. Juízo de admissibilidade.**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, **conheço** do recurso de apelação.

**2. Preliminar de Prescrição.**

A parte ré/apelante alega que a presente demanda estaria prescrita, uma vez que o contrato objeto da ação foi firmado em outubro de 2010, e o prazo prescricional aplicável à hipótese seria de três anos, conforme o art. 206, § 3º, do Código Civil.

A questão não merece maiores delongas, na medida em que se encontra pacificado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o entendimento de que se aplica a hipótese de tela, o prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no artigo 205 do Código Civil, conforme se depreende do seguinte julgado:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. PRECEDENTES. 2. SINAL. RETENÇÃO. INVIABILIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DA AVENÇA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.**



INEXISTÊNCIA. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a pretensão ao recebimento de valores pagos, que não foram restituídos diante de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, submete-se ao prazo prescricional de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil, e não ao prazo de três anos, constante do art. 206, § 3º, IV e V, do mesmo diploma" (AgInt no REsp 1.334.574/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2019, DJe 4/9/2019)**

(...).

(AgInt no AREsp n. 1.855.232/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 30/9/2021.) (grifos nossos)

Assim, ante a aplicação do prazo decenal de prescrição ao caso em tela, rejeito a preliminar prejudicial de mérito.

### **3. Razões recursais.**

#### **3.1 Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.**

O apelante argumenta que o Código de Defesa do Consumidor (CDC) não se aplica a este caso, pois o autor comprou os imóveis como investimento, não como consumidor final.

Este argumento não procede, na medida em que se trata de efetiva comercialização de imóveis em construção, na qual, a vendedora comercializa imóveis no mercado e o comprador os adquire como destinatário final, mediante pagamento, sendo que o contrato firmado entre as partes é claramente de adesão. Portanto, as partes se encaixam nas definições de consumidor e fornecedor do CDC (artigos 2º e 3º), sendo aplicáveis as suas disposições ao caso e plenamente possível o afastamento das cláusulas abusivas previstas no pacto.

#### **3.2. Impossibilidade de rescisão do contrato devido à desvalorização do imóvel e promessa de construção de parque aquático e escola. Da ausência de inadimplemento contratual. Atraso na entrega causado por caso fortuito.**

Verifica-se da sentença, que o juízo de piso declarou rescindido o contrato, entendendo que as rés/apelantes efetivamente deram causa ao inadimplemento contratual ante o incontroverso atraso na entrega do imóvel e a configuração de propaganda enganosa face a promessa de construção de um complexo aquático, escolas e demais benfeitorias na área condominial, que não se tem notícias que realmente foram realizadas pelas rés.

Assim, concluiu o magistrado de origem, que quem deu causa ao desfazimento do negócio foram as rés, face a inexecução das condições assumidas nos instrumentos, elevando-se o direito do autor de postular a resolução dos contratos e consecutiva restituição dos valores pagos, integralmente.

Em suas razões recursais, as rés/apelantes argumentam que a desvalorização do imóvel não é motivo para a rescisão contratual, pois não configura culpa das empresas e é um risco inerente ao negócio, bem como, que não constaria nos autos qualquer prova de que teria sido prometida a construção de um parque aquático e

uma escola no condomínio, de forma que não se poderia falar em inadimplemento contratual de sua parte. Em seguida, alegam que o atraso na entrega do empreendimento foi causado por fatores externos, como a demora de órgãos públicos na emissão de documentos, e que tal atraso não justifica a rescisão do contrato após sete anos de posse do imóvel.

Subsidiariamente, requerem o reconhecimento de que a rescisão contratual decorreu apenas da vontade do apelado, impondo-se a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, com a devolução parcelada dos valores, sob pena de trazer prejuízos ainda maiores às apelantes.

Sem maiores digressões a respeito do assunto, entendo não lhes assistir razão. Isto porque, o Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento acerca da imperiosa necessidade de **restituição imediata e integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, quando a culpa pela rescisão for exclusiva do vendedor/construtor**, conforme se verifica a seguir:

“Súmula nº 543 do STJ - 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”. (Grifei).

Na hipótese dos autos, entendo que restou amplamente demonstrado que a rescisão contratual decorreu de culpa das rés, na medida em que resta incontroverso que o prazo para entrega da obra seria de 30 (trinta) meses, contados da data do lançamento do condomínio em 23/10/2010, ou seja, até 23/04/2013, e que poderia ser antecipado ou prorrogado em até seis meses, mas somente foi entregue em dezembro de 2013, ultrapassando inclusive o prazo da prorrogação, que terminou em 23.10.2013.

Demonstrado o efetivo atraso na entrega do empreendimento, resta configurado o inadimplemento contratual apto a impor às apelantes, o dever de restituição integral das parcelas pagas, nos termos da súmula 543, tornando-se desnecessária qualquer discussão a respeito da propaganda enganosa, desvalorização do imóvel ou rescisão decorrente da vontade do comprador.

Ademais, não procedem os argumentos das apelantes no sentido de que o atraso decorreria de caso fortuito, ante a demora injustificada dos órgãos públicos competentes do Município na emissão dos documentos de conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento. Ao meu sentir, a responsabilidade das requeridas não pode ser afastada em razão desse argumento, haja vista que tal fato não tem o condão de excluir o nexo causal. Pelo contrário, entendo que se trata de fortuito interno que faz parte do risco da atividade que exercem, conforme vem entendendo o Superior Tribunal de Justiça<sup>[1]</sup>, devendo, portanto, ser considerado dentro do prazo de tolerância previsto no contrato firmado entre as partes.

Feitas essas considerações, não merece qualquer reforma a sentença proferida pelo juízo *a quo*, neste ponto.

### **3.3 Da impossibilidade de cumulação da restituição integral com a cláusula penal.**

Neste ponto, alegam as apelantes que não seria possível a condenação simultânea à restituição de 100% dos valores pagos a título de preço do imóvel e o pagamento de penalidades/multas, pois os pedidos estariam baseados no mesmo fundamento legal, qual seja, o suposto inadimplemento, o que demonstra notório intento



de enriquecimento indevido por parte da Apelada.

Os argumentos não merecem prosperar.

Isto, uma vez que inexistente *bis in idem* em razão da condenação da ré à restituição das parcelas pagas e pagamento de multa contratual por inadimplemento, em se tratando de obrigações com fatos geradores evidentemente distintos, conforme vem entendendo a jurisprudência pátria:

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA.** Ação ajuizada pelo adquirente em face da vendedora, pretendendo a rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel. Sentença de procedência. Apelo da ré. Responsabilidade da requerida pelo atraso na entrega das obras. Prazo de tolerância de 180 dias excedido. Súmula nº 164 deste E. Tribunal. Atraso incontroverso na entrega do imóvel. Alegado caso fortuito e força maior. Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do CDC. Súmula nº 161 do TJSP. **Rescisão por culpa da vendedora reconhecida. Retenção de parte das parcelas pagas. Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. Devolução integral devida. Multa contratual por reciprocidade. Possível a inversão em desfavor da vendedora (Tema Repetitivo nº 971 do E. STJ). Condenação devida. Ausência de bis in idem em razão da condenação à restituição das parcelas e aplicação de multa por inadimplemento contratual. Obrigações com fatos geradores distintos.** Comissão de corretagem. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Retorno ao estado anterior ao negócio. Vendedora que é responsável pela restituição pelo fato de ter dado causa à rescisão. Juros de mora que incidem a partir da citação, por se tratar de inadimplemento imputável exclusivamente à ré. Art. 405 do CC. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJ-SP - AC: 10715673620218260100 SP 1071567-36.2021.8.26.0100, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 22/06/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/06/2022)

Assim, na hipótese dos autos, havendo no contrato de promessa de venda e compra (cláusula vinte e um), previsão expressa de que a infração a qualquer cláusula do contrato sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, impõe-se a sua aplicação, independentemente do dever de restituição dos valores pagos decorrente da rescisão contratual. Sentença que não merece reformas.

### 3.4. Juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Igualmente, não procede a alegação dos apelantes de que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, e não da citação. Isto, na medida em que o entendimento consubstanciado no Tema 1002 do STJ só é aplicável para as rescisões contratuais por culpa do promitente comprador, o que não é o caso dos autos.

Na hipótese em tela, tratando-se de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-vendedor, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação, por se tratar de ilícito contratual, nos termos do art. 405 do Código Civil.

### 3.5 Dos danos morais.

Com relação a esse tópico, o juízo de piso condenou as requeridas a pagarem o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) ao requerente. Segundo o magistrado: “*no tocante ao dano moral, este não decorre simplesmente por mero aborrecimento decorrente de atraso de obra, mas sim pelo descumprimento das próprias cláusulas contratuais, em virtude de entregar o empreendimento com obras internas inacabadas, como também, a publicidade enganosa exercida. Assim, julgo procedente o pedido de danos morais*”.

Insurgem-se as rés/apelante contra a condenação, sob o argumento de que não estaria caracterizado o dano moral, em virtude de não ter sofrido o autor da demanda ofensa a algum de seus direitos de personalidade, não restando comprovado nos autos quaisquer promessas que teriam sido realizadas e descumpridas pelas apelantes, sendo que a desvalorização dos lotes não justifica a condenação ao pagamento de danos morais.

Pois bem. Sabe-se que o atraso na entrega da obra, por si só, não gera automaticamente presunção de ocorrência de danos morais, sendo este entendimento pacificado no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

No entanto, há situações particulares nas quais se pode detectar uma anormal violação dos direitos da personalidade do promitente-comprador decorrente do descumprimento contratual, como ocorreu no presente caso, haja vista que além do atraso na entrega do empreendimento, houve grande quebra nas expectativas criadas no consumidor acerca da valorização do empreendimento, conforme prometido nos folders e revista de divulgação anexados autos (ID 3462834), nos quais consta que: “*investimento em Alphaville é VALORIZAÇÃO certa e acima da média do mercado*”, além de que: “*a conveniência e comodidade dos moradores também estão garantidas com a área de comércio e serviços no acesso ao empreendimento*”, o que não foi atendido, pelo menos do que se depreende dos autos. Além disso, verifica-se uma demora que já perdura aproximadamente cinco anos sem que o autor tenha sido ressarcido dos valores pagos ante o pedido de rescisão contratual, estando impossibilitado de utilizar seus recursos da forma que entende devida, o que, ao meu ver, demonstra que não se trata de mero inadimplemento contratual.

Nesta oportunidade, colaciono precedente deste Eg. Tribunal de Justiça, reconhecendo a configuração dos danos morais em caso semelhante:

APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO - REJEITADA - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - REJEITADA - DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INVESTIDOR OCASIONAL - POSSIBILIDADE DA RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR - PAGOS INTEGRALMENTE - TAXAS CONDOMINIAIS, IPTU, LUZ, ETC DEVEM SER SUPOSTADAS PELO VENDEDOR - OBRIGAÇÕES QUE SEGUEM O IMÓVEL - NECESSIDADE DE INDENIZAÇÃO DE VALORES PAGOS AO CONDOMÍNIO - INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL POR CASO FORTUITO - INOCORRÊNCIA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CULPA DA VENDEDORA - ENTRAVES BUROCRÁTICOS - RISCOS DO EMPREENDIMENTO - MULTA POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - AFASTADA - JUROS DE MORA - A PARTIR DA CITAÇÃO - DANOS MORAIS - CONFIGURADOS - SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

PRESCRIÇÃO. Prazo prescricional incidente à hipótese idêntico ao do pleito de resolução contratual, qual seja, o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil,



contado a partir do momento em que o descumprimento efetivamente ocorreu, prescrição não configurada in casu. REJEITADA.

**AUSÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR.** In casu, verifica-se que de fato houve a inadimplência contratual dos recorrentes uma vez que entregaram o imóvel em prazo superior ao estipulado em contrato, excedendo inclusive o prazo de tolerância. De modo que, não se pode privar o autor de reparação justa pelas rés diante do incontroverso atraso na entrega da obra, não podendo a quitação ser motivo para a extinção deste interesse, uma vez que a quitação do imóvel demonstra a boa intenção do comprador em adquirir o imóvel e recebê-lo no prazo e nas condições estipuladas. Verifico, portanto, a presença do interesse de agir do autor, que busca a reparação dos seus direitos face o atraso na entrega do empreendimento. REJEITADA.

**DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.** O CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo, portanto, em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional. Diante da consonância com o entendimento dominante sobre o tema nesta Corte, confirma-se a aplicação da Súmula 568/STJ no particular. Deste modo, verifica que não consta nos autos prova suficiente de que o autor seria um investidor que exerce tal atividade de maneira reiterada e profissional, caracterizando-se, portanto, como investidor ocasional, encontrando abrigo da legislação consumerista.

**DA RESCISÃO DO CONTRATO.** Devido o empreendimento não ter sido concluído tampouco entregue no prazo contratualmente estabelecido, ocasionando a propositura da demanda em 06/06/2019, é evidente a possibilidade de rescisão. É inegável que eventuais atrasos podem ocorrer no decorrer da construção, por isso os contratos de promessa de compra e venda de imóvel prevê a possibilidade de extensão do prazo de entrega da obra. Deste modo, o atraso decorrente dessa circunstância deveria estar compreendido no prazo de tolerância ajustado entre as partes por serem riscos inerentes à atividade empresarial.

**DA DEVOLUÇÃO INTEGRAL.** Assim, havendo rescisão contratual por culpa do promitente vendedor, face ao atraso na entrega do empreendimento, deve ser determinado o retorno ao "status quo ante", com a consequente reintegração da construtora ré na posse do imóvel, devendo esta restituir à autora a integralidade das importâncias pagas pelo imóvel, nos exatos moldes da Súmula 543 do STJ.

**DO DANO MORAL.** **Analisando detidamente os autos, observa-se que o atraso na entrega do imóvel além daquele pactuado contratualmente, caracteriza a existência de inquestionáveis danos morais diante da frustração da expectativa do consumidor. Nesse sentido, o descumprimento do contrato extrapolou a esfera do mero aborrecimento. Assim, o atraso significativo na conclusão das obras equivale à falha na prestação do serviço, manifestando o descaso das empresas rés com o cumprimento da obrigação avençada. Assim, resta reconhecida a ocorrência de dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel, devendo ser mantida a sentença neste ponto.**

**DA IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS COM MULTA CONTRATUAL.** Primeiramente, é de se destacar que as partes não previram essa penalidade. A multa de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, introduzido pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, não pode ser aplicada, porque o pacto foi celebrado em 23/10/2012 e o imóvel entregue em dezembro de 2013,

tornando concretizado o ato jurídico. O art. 5º, inc. XXXVI da Constituição Federal assegura que a Lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. Desta forma, incabível a multa arbitrada pelo Juízo, merecendo ser desconstituída.

Insurgem-se, ainda, os apelantes quanto à incidência dos juros de mora, o qual afirma que devem ser aplicados a partir do trânsito em julgado.

**DO TERMO INICIAL DOS JUROS.** No que se refere ao termo inicial para incidência dos juros moratórios, nota-se que a sentença recorrida estabeleceu sua aplicação a partir da citação. Sendo assim, deve ser mantida a sentença neste ponto, para que os juros de mora na indenização por danos morais incidam a contar da citação. Precedentes.

**DA RESPONSABILIDADE PELA TAXA CONDOMINIAL E IPTU.** Em relação à devolução dos valores pagos a título de imposto sobre a propriedade urbana, entende-se como abusiva a cláusula que transfere para o comprador a obrigação de pagar o IPTU antes da entrega do imóvel, momento em que se efetiva a posse e a disponibilidade sobre o bem. 15/12/2017). Como sabemos, a obrigação propter rem consiste em uma prestação específica incrustada no direito real, ou seja, que segue o imóvel. Permanecendo a relação firmada entre as partes em compromisso de compra e venda, na esfera particular, dissolvida a relação contratual, a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e o IPTU permanecem com as rés/Apelantes, o que torna a sentença escoreita neste tópico.

**RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO,** apenas para afastar a condenação das rés ao pagamento de multa contratual, no restante permanece inalterada a sentença recorrida.

(Apelação Cível. Proc. nº. 0830909-34.2019.8.14.0301. 2ª Turma de Direito Privado. Relator: Desembargador Alex Pinheiro Centeno. Julgado em 31/10/2023)

Ante tais considerações e, tendo em conta que o valor arbitrado a título de danos morais não foge à razoabilidade nem à proporcionalidade, mantenho a sentença neste ponto.

### **3.6. Valores a título de IPTU e taxa associativa**

No que tange ao pagamento do IPTU e taxa associativa, o pleito também não merece prosperar.

Veja-se que o pagamento das respectivas rubricas pressupõe o efetivo uso e gozo do imóvel, de modo que retornando a posse dos bens à construtora em razão da rescisão contratual, é certo que as apelantes devem responder por tal obrigação, não merecendo reformas a sentença.

### **3.7. Dos Honorários Advocatícios**

Quanto ao pedido de minoração dos honorários advocatícios, não vislumbro razões para alterar o valor fixado em primeira instância, por se mostrar adequado e proporcional ao trabalho desenvolvido pelo advogado do apelado.



#### 4. Parte dispositiva.

Isto posto, **CONHEÇO** do recurso de apelação interposto, porém, **NEGO-LHE PROVIMENTO** mantendo a sentença em todos os seus termos, nos termos da fundamentação supra.

É o voto.

Belém,

**DES. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**

---

[1] PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO

NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. NEXO CAUSAL. FALHA GEOLÓGICA. CONSTRUÇÃO CIVIL FORTUITO INTERNO. CONSTRUTORA. MESMO GRUPO ECONÔMICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CONFIGURADA NA HIPÓTESE. DANO MORAL DEVIDO. DANOS MORAIS. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. REVISÃO QUE SE ADMITE TÃO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O VALOR SE APRESENTAR IRRISÓRIO OU EXORBITANTE. SÚMULA 7 DO STJ. SÚMULA 568/STJ

1. Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Materiais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o fortuito interno, entendido como fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço e que apresenta ligação com a organização do negócio, como é o caso da oscilação do mercado de trabalho no ramo de construção civil, falhas na elaboração do projeto de construção e influência climática nas obras em andamento, não se revela apto a excluir a responsabilidade do fornecedor, porque tem relação com o risco da atividade. Precedentes do STJ.
5. o STJ também já se posicionou no sentido de que, apesar de não ter liame jurídico com o consumidor, a construtora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico, sendo solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento. Precedentes do STJ.
6. O mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias específicas no caso concreto que sejam capazes de gerar dor e sofrimento indenizáveis.
7. Na hipótese, entretanto, levando-se em consideração os fatos descritos pelo TJ/RJ, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância excepcional que enseja a compensação por danos morais
8. A revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for

exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.167.902/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023.)

Belém, 30/07/2024

