

**14ª CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RJ**  
**APELAÇÕES CÍVEIS**  
**PROCESSO Nº 0010221-46.2010.8.19.0209**  
**APELANTE: GAFISA S/A**  
**APELADOS: MARCELO DE SOUZA PEREIRA E OUTRA**  
**RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONSTRUÇÃO CIVIL. UNIDADES RESIDENCIAIS. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA.**

1. A relação entabulada entre as partes ostenta caráter consumerista, uma vez que os autores são os destinatários finais do produto vendido pela ré, nos termos do artigo 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e a ré, fornecedora, conforme previsto no artigo 3º do mesmo diploma legal. Precedentes.

2. Pela teoria do risco do empreendimento, aquele que se dispõe a fornecer bens e serviços tem o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes dos seus negócios, independentemente de sua culpa, pois a responsabilidade decorre da atividade de produzir, distribuir e comercializar ou executar determinados serviços.

3. Não prosperam as alegações de que o descumprimento do contrato firmado entre as partes, decorrente do significativo atraso na entrega do imóvel, constituiu caso fortuito ou força maior pela demora da FEEMA em fornecer a Licença Inicial-LI. A experiência da ré e os constantes lançamentos de unidades residenciais novas elide a alegação de sobressalto com o súbito incremento desse setor da indústria. A Licença de Instalação constitui fortuito interno pelo qual se responsabiliza a construtora. Precedente.

4. Os autores suspenderam os pagamentos das parcelas com vencimento a partir de dezembro de 2008, cuja exigibilidade deveria, segundo o cronograma contratual, ocorrer somente após a entrega das unidades.

5. Ademais, aplicável à hipótese o instituto da exceção de contrato não cumprido, conforme dicção do artigo 476 do Código Civil, motivo pelo qual não se mostra plausível supor que os autores estão obrigados ao pagamento das parcelas após o inadimplemento contratual por parte da ré, que não entregou o imóvel objeto do contrato.

6. Não bastasse o atraso na entrega da unidade, o que gera abalo e frustração ao protelar a realização do sonho da casa própria, a Gafisa ainda inscreveu o nome do primeiro réu nos cadastros restritivos de crédito.

7. Assim, a situação descrita e vivenciada pelos autores foge do mero inadimplemento contratual. Em tais casos, a comprovação do dano é desnecessária, pois ocorre *in re ipsa*, ou seja, deriva do próprio fato ofensivo, de tal modo que provada a ofensa, demonstrado está o dano moral. Precedentes.

8. *Quantum* indenizatório fixado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que se mantém, por guardar consonância com o princípio da proporcionalidade e circunstâncias do caso concreto. Precedentes.

9. Apelo que não segue.

Trata-se de ação indenizatória, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, movida por **MARCELO DE SOUZA PEREIRA E OUTRA** em face de **GAFISA S/A**, através da qual pretende a exclusão do nome inscrito no cadastro restritivo de crédito e a compensação extrapatrimonial.

Afirmaram os demandantes que, em 17/11/2006, firmaram promessa de compra e venda para adquirirem da ré o apartamento nº 501, do bloco 02, do empreendimento denominado Vivance Residence, localizado na Estrada dos três Rios, 1.030, Jacarepaguá, nesta Capital.

Disseram que a entrega das chaves do imóvel estava programada para o mês de setembro de 2008.

Sustentaram que em razão do notório atraso nas obras, os autores suspenderam os pagamentos das parcelas com vencimento a partir de dezembro de 2008, cuja a exigibilidade deveria ocorrer somente após a entrega das unidades, conforme previsão contratual.

Alegaram os autores que após terem conhecimento da comunicação da alteração do cronograma da obra, com previsão para entrega do imóvel em agosto de 2009 e receber novo comunicado alterando a previsão para entrega em dezembro 2009, e diante do considerável atraso no cronograma contratual, ajuizaram ação postulando a resolução da promessa de compra e venda por culpa da ré e indenização por danos materiais, que tramita perante o Juízo da 3ª Vara Cível Regional do Méier sob o nº 2009.208.018211-7, na qual, em contestação, a Gafisa imputa a responsabilidade pelo atraso na Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente – FEEMA, por ter atrasado a concessão da licença de instalação, o que teria alterado o cronograma das obras.

Aduziram que o nome do primeiro autor foi inscrito nos cadastro restritivo de crédito do SERASA em 02/12/2009, conforme documento de fls. 22 (00022).

Antecipação dos efeitos da tutela deferida por decisão de fls. 227 (00237).

O Juízo *a quo*, em sentença de fls. 374-376 (00387), julgou procedente o pedido formulado na inicial para tornar definitiva a decisão que antecipou os efeitos da tutela e condenar a empresa ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigidos monetariamente a partir da data da sentença e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação. Condenou a ré, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitrou em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Irresignada, a demandada apelou às fls. 377-394 (00390) e sustentou a regularidade da cobrança das prestações em aberto, ressaltando que não pugnaram os autores pela rescisão do contrato, tampouco efetuaram o depósito em juízo. Sustenta, ainda, que o atraso na obra não se deu por sua culpa. Assim, afirma inexistir danos morais a serem indenizados.

Contrarrrazões ofertadas pela ré às 397-411 (00410 e 00419), em prestígio à sentença.

### RELATADOS. DECIDE-SE.

Conhece-se o recurso, pois tempestivo, comprovado o recolhimento das custas, conforme certidão fls. 395 (00408), presentes os demais requisitos de admissibilidade.

São fatos incontroversos a relação contratual existente entre as partes, consistente na aquisição de unidade imobiliária em construção, bem como o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos autores e a inclusão do nome do primeiro demandante nos cadastros restritivos de crédito, por parcela vencida em dezembro de 2008 (fls. 22 – 00022).

*Ab initio*, saliente-se que a relação entabulada entre as partes ostenta caráter consumerista, uma vez que os autores são os destinatários finais dos produtos vendidos pela construtora, nos termos do art. 2º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e a ré, fornecedora, conforme o previsto no art. 3º do mesmo diploma legal.<sup>1 2</sup>

Nesse sentido a predominante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Veja-se o seguinte acórdão:

Contratos para aquisição de unidades imobiliárias. ENCOL. Gravame hipotecário. Código de Defesa do Consumidor. Prequestionamento. **1. Já decidiu a Corte que o Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda em que a incorporadora se obriga à construção das unidades imobiliárias, mediante financiamento.** 2. A identificação da abusividade da cláusula que impôs a possibilidade do gravame hipotecário sobre os imóveis vendidos tem força para impedir o conhecimento do especial, considerando a jurisprudência da Corte. 3. Sem o devido prequestionamento da Lei nº 4.591/64, não

<sup>1</sup> Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

<sup>2</sup> Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

passa o especial sobre o tema dos documentos necessários como condição prévia à negociação das unidades autônomas. 4. O dissídio, apenas com a transcrição das ementas e sem a confrontação analítica, não revelando se tratada a questão da abusividade das cláusulas, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, não pode colher êxito. 5. Recurso especial não conhecido.<sup>3</sup>

Pela teoria do risco do empreendimento, aquele que se dispõe a fornecer bens e serviços tem o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes dos seus negócios, independentemente de sua culpa, pois a responsabilidade decorre da atividade de produzir, distribuir e comercializar ou executar determinados serviços.

O artigo 23 da Lei 8.078/90 trata sobre a teoria do risco da atividade econômica.<sup>4</sup>

Por oportuno, colacionam-se as lições do professor Leonardo de Medeiros Garcia:

O artigo aborda a teoria do risco da atividade econômica, estabelecendo uma garantia de adequação dos produtos e serviços (arts. 18 ao 22), em que o empresário ou quem explora a atividade econômica deve suportar os riscos provenientes de seu negócio.

O Código estabelece de maneira explícita que o fornecedor não poderá se eximir de sua responsabilidade ao argumento de que desconhecia o vício de adequação, que tanto pode ser quanto à qualidade, quantidade ou informação dos produtos e serviços. Uma vez constatado o vício, o consumidor tem direito de obter a sanção e, ainda, de receber indenização por perdas e danos, se houver.

(...)

O CDC não estabelece essa diferença, devendo haver ampla e integral reparação, nos moldes da responsabilidade objetiva, sendo dispensável a observância do elemento culpa. Assim, basta a verificação do vício para que o fornecedor seja, diante da garantia estabelecida no artigo, obrigado a responder pela inadequação dos produtos e serviços. Dessa forma, conclui-se que a demonstração de boa-fé no

<sup>3</sup> BRASIL. STJ. Processo REsp 555763 / DF. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO. TERCEIRA TURMA. Data do Julgamento: 18/12/2003.

<sup>4</sup> Art. 23. A ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade.

sistema consumerista não é capaz de elidir a responsabilidade pelo dano causado ao consumidor.<sup>5</sup>

Assim, não prosperam as alegações de que o descumprimento do contrato firmado entre as partes, decorrente do significativo atraso na entrega do imóvel, constituiu caso fortuito ou força maior, justificando com base na demora da FEEMA em conceder a Licença de Instalação-LI.

A experiência da ré e os constantes lançamentos de unidades residenciais novas elide a alegação de sobressalto com o súbito incremento desse setor da indústria. A demora na concessão de Licença de Instalação junto a FEEMA constitui fortuito interno pelo qual se responsabiliza a construtora. A justificativa apresentada não pode ser encarada como causa excludente de sua responsabilidade, risco ligado à atividade da empresa.

Tal entendimento encontra conforto nos seguintes acórdãos desta Corte de Justiça:

**Ação Indenizatória. Compra e venda de imóvel na planta. Data determinada para a entrega das chaves. Ultrapassado o prazo fixado para tal, o imóvel sequer teve iniciada a sua construção.** Sentença de procedência parcial, desfazendo o negócio jurídico e determinando a devolução dos valores pagos, além de reconhecer o dano moral sofrido pela autora. Inconformismo das empresas rés. Recurso adesivo da autora. Contrato de adesão. Observância aos ditames da lei consumerista. Inequivoca comprovação acerca da abusividade da cláusula que isenta as empresas de responsabilidade e preveem retenção de valores em caso de rescisão contratual, colocando o consumidor em posição desvantajosa. **Atraso imputado a erro provocado pelo Poder Público Municipal na expedição de licenças e a Inquérito Civil do Ministério Público com finalidade de proteção ambiental em que a área do empreendimento foi incluída posteriormente à compra.** Inadimplemento contratual perpetrado pelas empresas demandadas. Prazo para a entrega do imóvel que foi estipulado pela própria empresa apelante, que tem a técnica e experiência no ramo, e deveria bem saber dos percalços que tal empreendimento poderia vir a enfrentar. Reconhecimento correto do dano moral sofrido pela parte autora.

<sup>5</sup> GARCIA, Leonardo de Medeiros. *Direito do Consumidor – Código Comentado e Jurisprudência*. 4ª edição. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2010, p. 184.

Valor fixado pelo Julgador que merece pequeno reparo, de molde a se adequar aos critérios da proporcionalidade e razoabilidade, levando-se em conta a extensão do dano. Indenização ora fixada em R\$ 20.000,00(vinte mil reais), mantidos os demais termos da sentença afrontada. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS 1 E 2 ( das empresas rés) e PROVIMENTO DO RECURSO 3 ( recurso adesivo da autora), apenas para a majoração da indenização a ser paga pelas empresas vencidas.<sup>6</sup>

AGRAVO INTERNO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO RÉU. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. **RELAÇÃO DE CONSUMO. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NA DATA APRAZADA. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS.** 1. Pretende o autor/agravado compensação pecuniária e moral em decorrência de violação contratual consubstanciada no atraso de unidade residencial pela responsável pelo empreendimento. 2. Inegável que a relação jurídica entabulada se afigura de consumo, emolduram-se as partes na figura de consumidor e fornecedor (arts. 2º e 3º, da Lei nº 8078/90), de modo a ensejar a aplicação das regras consumeristas, como forma de restabelecer o equilíbrio e igualdade. 3. Na forma do art. 14, do CodeCon, o fornecedor responderá de forma objetiva pelos danos advindos da prestação de serviço defeituosa. 4. A responsabilidade do fornecedor somente poderá ser ilidida quando verificada a ocorrência de uma das hipóteses de excludente de responsabilidade, consubstanciadas em culpa exclusiva do consumidor, de terceiro ou fortuito externo. **5. A existência de atraso na concessão de licença ambiental não constitui causa excludente de responsabilidade. Hipótese de fato previsível e inerente à atividade empresarial, razão pela qual deverá ser suportado por aquele que exerce seu mister no mercado de consumo, respeitando-se, assim, as diretrizes traçadas na legislação protetiva.** 6. Riscos da atividade empresarial que devem ser suportados pelos fornecedores de serviço e não pelo consumidor. 7. Configurada a falha na prestação do serviço, deve a ré/agravante ser condenada a reparar os danos materiais e morais suportados pelo autor/agravado. 8. Atraso na entrega do imóvel que provocaram despesas de locação suportadas pelo autor, as quais devem ser indenizadas. 9. Dano moral que, sendo in re ipsa, independe de prova, bastando, apenas, a comprovação do fato. Verba indenizatória bem fixada, que atende

<sup>6</sup> BRASIL. TJRJ. Apelação Cível. Processo nº 0001596-81.2010.8.19.0028. Des. SIRLEY ABREU BIONDI. DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 27/03/2013.

aos seus aspectos compensatório e sancionatório. 10. Sentença que merece reparo no tocante à correção monetária dos danos materiais que deve incidir a partir de cada desembolso. Precedentes jurisprudenciais. 11. Negado provimento ao recurso.<sup>7</sup>

Pois bem.

Quanto aos fatos e documentos anexados aos autos, restou incontroverso que o contrato pactuado não foi cumprido pela demandada dentro do prazo previsto, ou ainda, no período facultado a sua prorrogação, conforme acima exposto.

Nessa toada, patente a ofensa à dignidade dos autores, mesmo que decorrente de descumprimento contratual.

É que a impontualidade da construção causou aos demandantes profundas angústias que se distanciam do mero aborrecimento não indenizável.

Insta salientar que os demandantes deixaram de honrar com os pagamentos a partir de dezembro de 2008, cuja exigibilidade deveria, segundo o cronograma contratual, ocorrer somente após a entrega das unidades, que estavam previstas para agosto de 2008. Ressalta-se que não bastasse o atraso na entrega da unidade, a Gafisa, injustificadamente, inscreveu o nome do primeiro autor nos cadastros restritivos de crédito – SERASA - em 02/12/2009 e somente retirou em 20/07/2011, conforme documento de fls. 305 (003017), ou seja, por um ano e sete meses o nome do autor constou nos cadastros restritivos de crédito – SERASA.

Conforme Quadro de Resumo da promessa de compra e venda às fls. 90-98(00090-00107), a Gafisa comprometeu-se aos seguintes prazos relevantes:

**"F. PRAZO DE CONCLUSÃO DA UNIDADE. AGOSTO DE 2008.**

**G. IMISSÃO NA POSSE. ENTREGA DAS CHAVES. SETEMBRO DE 2008."**

<sup>7</sup> BRASIL. TJRJ. Agravo Interno. Processo nº 0037499-74.2009.8.19.0203. Des. MONICA COSTA DI PIERO. OITAVA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 19/02/2013.

Ademais, aplicável à hipótese o instituto da exceção de contrato não cumprido, conforme dicção do artigo 476 do Código Civil, uma vez que a demandada não cumpriu com suas obrigações contratuais, de maneira que não se pode exigir do autor o cumprimento das suas.<sup>8</sup>

*In casu*, não se mostra plausível supor que os autores estejam obrigados ao pagamento das parcelas após o inadimplemento contratual por parte da ré, que não entregou o imóvel objeto do contrato.

Tal entendimento encontra conforto nos seguintes ares-  
tos desta Corte de Justiça:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL À LUZ DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. Empresa ré que vem recebendo a contraprestação dos autores e não entrega o imóvel na data aprazada, dando ensejo ao pedido de rescisão contratual. Atraso de mais de um ano no término da obra. Conduta ilícita configurada. Reconhecimento do direito dos autores ao ressarcimento integral da quantia paga, devidamente corrigida. Danos Morais arbitrados em R\$10.000,00 em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, levando-se em consideração as circunstâncias fáticas dos autos, não merecendo qualquer reparo a sentença apelada. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO COM FULCRO NO ART. 557, CAPUT DO CPC.<sup>9</sup>**

**SUMÁRIO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ENTREGA DO BEM EFETIVADA DOZE MESES APÓS A DATA APRAZADA, ALÉM DO LAPSO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO NA CLÁUSULA 5.6, DO CONTRATO. SENTENÇA QUE CONDENOU A RÉ NO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL, LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MORAL. APELAÇÃO.**

<sup>8</sup> Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

<sup>9</sup> BRASIL. TJRJ. APELAÇÃO CÍVEL. Processo nº 0273261-60.2010.8.19.0001. Des. ELISABETE FILIZZOLA. SEGUNDA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 17/06/2013.

RELAÇÃO DE CONSUMO. HAVENDO OCORRIDO A ENTREGA DAS CHAVES, AINDA QUE NO CURSO DA LIDE, **TEM-SE COMO INOCORRENTE A MORA DO CONSUMIDOR, E, CONSEQUENTEMENTE, INAPLICÁVEL, NO PROCESSO, A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO.** CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO NÃO DEMONSTRADA E, AINDA QUE ASSIM FOSSE, ENSEJARIA APENAS O DIREITO DE REGRESSO EM FACE DO SEU CAUSADOR. PREVISÃO DE EVENTUAIS CONTEXTOS INESPERADOS, PELA CONSTRUTORA, QUANTO A INÍCIO, EXECUÇÃO E CONCLUSÃO, COM A ENTREGA DA OBRA, QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA A ESTIPULAÇÃO DOS PRAZOS RESPECTIVOS. MORA DA CONSTRUTORA VERIFICADA. DANO MORAL RECONHECIDO. VALOR FIXADO CONSOANTE OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. LUCROS CESSANTES CONSISTENTES NO MONTANTE QUE DEIXOU O CONSUMIDOR DE AUFERIR, EM CONSEQUÊNCIA DO ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. MULTA PELA DEMORA NA CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO DO BEM, DEVIDA, COM PEQUENA MODIFICAÇÃO. SENTENÇA QUE SE MODIFICA EM PEQUENA PARTE. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, § 1º-A, DO CPC.<sup>10</sup>

Entrementes, a situação descrita e vivenciada pelos autores foge do mero inadimplemento contratual, uma vez que comprovam, ainda, a indevida negativação do nome do primeiro autor nos cadastros restritivos de crédito por prazo superior a um ano, como se vê de fls. 22-23 (00022-00023) e 295 (00307).

Em tais casos, é de se destacar que a comprovação do dano é desnecessária, pois ocorre *in re ipsa*, ou seja, deriva do próprio fato ofensivo, de tal modo que provada a ofensa, demonstrado está o dano moral. Dessa forma leciona Sérgio Cavalieri:

#### 19.4.3 A prova do dano moral

(...)

Neste ponto a razão se coloca ao lado daqueles que entendem que o dano moral está ínsito na própria ofensa,

<sup>10</sup> BRASIL. TJRJ. Apelação Cível. Processo nº 00231291-12.2012.8.19.0001. Des. MAURO DICKSTEIN. DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 24/05/2013.

decorre da gravidade do ilícito em si. Se a ofensa é grave e de repercussão, por si só justifica a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Em outras palavras, o dano moral existe *in re ipsa*; deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, *ipso facto* está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção *hominis* ou *facti*, que decorre das regras da experiência comum. Assim, por exemplo, provada a perda de um filho, do cônjuge, ou de outro ente querido, não há que se exigir a prova do sofrimento, porque isso decorre do próprio fato de acordo com as regras de experiência comum; provado que a vítima teve o seu nome aviltado, ou a sua imagem vilipendiada, nada mais ser-lhe-á exigido provar, por isso que o dano moral está *in re ipsa*; decorre inexoravelmente da gravidade do próprio fato ofensivo, de sorte que, provado o fato, provado está o dano moral.<sup>11</sup>

Dessa maneira, evidente que os autores devem ser reparados pelos danos morais sofridos.

Examina-se, então, o *quantum debeatur*.

Saliente-se que o art. 5º, incisos V e X, da Constituição da República, assegurou a indenização por dano moral, mas não estabeleceu os parâmetros para a fixação deste valor. Entretanto, esta falta de parâmetro não pode levar ao excesso, ultrapassando os limites da razoabilidade e da proporcionalidade.<sup>12 13</sup>

Neste caminhar, para a fixação do dano moral, a regra é a de arbitramento judicial e o desafio continua sendo a definição de critérios que possam nortear o juiz na fixação do *quantum* a ser dado em favor da vítima do dano injusto.

Em razão disso, havendo dano extrapatrimonial, a sua reparação deve atender aos princípios de razoabilidade e da proporcionalidade, por representar uma compensação e não um ressarcimento dos prejuízos sofridos, impondo ao ofensor a obrigação de pagamento de certa quantia de dinheiro em favor do ofendido, pois

<sup>11</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*, 6ª edição. Rio de Janeiro: Malheiros, 2005, p. 108.

<sup>12</sup> V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

<sup>13</sup> X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

ao mesmo tempo em que agrava o patrimônio daquele, proporciona a este uma reparação satisfativa.

Dessa forma, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), fixado em primeiro grau de jurisdição, não merece retoque, pois arbitrado em importância proporcional ao dissabor suportado pelos demandantes, sobretudo por terem permanecido, por meses, em compasso de espera pelo imóvel e, ainda assim, tiveram o nome inserido no rol dos inadimplentes.

Tal entendimento encontra conforto nos seguintes ares-tos desta Corte:

AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PAGAMENTO - PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO - PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 206, §3º, IV DO CÓDIGO CIVIL - PRESCRIÇÃO CONSUMADA - FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO - DANO EMERGENTE - LUCRO CESSANTE - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DANO MORAL CONFIGURADO. - Cuida a hipótese de demanda ajuizada pelos Autores contra a Ré em razão de atraso na entrega do imóvel adquirido. - Não conhecido o Agravo Retido interposto pela Ré porquanto não reiterado o pedido de apreciação em sede de Apelação. - Pretensão de restituição, na forma dobrada, do valor pago a título de comissão de corretagem. Transcurso de mais de três anos entre o pagamento da comissão de corretagem e o ajuizamento da demanda. Adoção do prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, IV do Código Civil. Prescrição consumada. - Ausência de qualquer das situações excludentes da responsabilidade previstas no artigo 14, § 3º do Código de Defesa do Consumidor. - Falha na prestação do serviço. - Ausência de abusividade da cláusula de tolerância de 180 dias, comumente prevista em contratos desta natureza. Precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça. - Atraso na entrega da obra por 04 (quatro) meses. - Dano emergente devidamente comprovado. Despesas efetuadas pelos Autores com a locação de outro imóvel. - Lucros cessantes. Presunção. Entendimento consagrado na jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é cabível em caso de inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, além de indenização por dano emergente, indenização por lucros cessantes a título de alugueres que o imóvel poderia ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. -

Pedido de condenação da Ré ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor corrigido do imóvel que não merece acolhimento por não encontrar amparo na lei. - Dano moral configurado. Autores que ficaram privados por quatro meses do imóvel adquirido, tendo sido obrigados a celebrar contrato de locação alojando-se precariamente em outro imóvel enquanto o deles, por desídia da Ré, não lhes foi entregue. - **Verba compensatória fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que se ostenta adequada diante das peculiaridades do caso concreto, não representando enriquecimento para os Autores, mas sim uma compensação pelos transtornos sofridos, além de importar em penalidade para a Ré para evitar que tal ato reprovável se repita.** - Sentença parcialmente reformada. - Desprovimento do Recurso da Ré e Provimento parcial do Recurso dos Autores.<sup>14</sup>

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. 1. Merece ser mantida a sentença que condenou a construtora ré, ora apelante, no pagamento de indenização pelos danos morais suportados pelo autor, ora apelado, diante do atraso injustificado de, aproximadamente, oito meses, na entrega do imóvel adquirido pelo consumidor. 2. A parte ré, ora apelante, sustenta a tese de existência de excludente de responsabilidade, qual seja, caso fortuito ou força maior, em razão de causas relacionadas à carência de mão de obra especializada, materiais e equipamentos, comprometendo, assim, o cumprimento dos prazos previstos originalmente no contrato firmado entre as partes. 3. Contudo, a tese supracitada não possui amparo. Isso porque, as referidas causas estão abrangidas no risco do empreendimento, sendo inerentes à atividade lucrativa desenvolvida pela construtora ré, ora apelante. Ademais, a responsabilidade da fornecedora de serviços é objetiva, nos moldes do Código de Defesa do Consumidor. 4. O dano moral restou caracterizado, na hipótese dos autos. Com efeito, o ilícito em questão saiu, e muito, da esfera do simples aborrecimento ou do mero descumprimento contratual. Afinal, o consumidor adimplente, que quitou criteriosamente suas obrigações, ficou, por meses, privado de usufruir do imóvel que adquiriu, em razão da mora da construtora ré, ora apelante. 5. **No que tange ao quantum indenizatório, merece ser mantido o valor da compensação pecuniária por danos morais, fixado em R\$20.000,00 (vinte mil reais), eis que tal quantia se adequa aos princí-****

<sup>14</sup> BRASIL. TJRJ. Apelação Cível. Processo nº 0019412-26.2011.8.19.0001. Des. CAETANO FONSECA COSTA. SÉTIMA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 15/05/2013.

**pios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como às peculiaridades do caso concreto.** 6. Negativa de seguimento ao recurso, com fulcro no artigo 557, *caput*, do CPC.<sup>15</sup>

Por tais fundamentos, conhece-se o recurso e a ele se nega seguimento, com base no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil.<sup>16</sup>

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2013.

**DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES  
RELATOR**

---

<sup>15</sup> BRASIL. TJRJ. Apelação Cível. Processo nº 0342043-85.2011.8.19.0001. Des. BENEDICTO ABICAIR. SEXTA CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 15/04/2013.

<sup>16</sup> Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.