



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM SEM PREVISÃO CONTRATUAL. PRETENSÃO RESSARCITÓRIA DA ALUDIDA COMISSÃO E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS AUTORES. PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE SE REVELA PRESCRITA, NA FORMA DO ART. 206, §3º, IV, DO CC/02, O QUE SE RECONHECE DE OFÍCIO, JULGANDO-SE IMPROCEDENTE TAL PEDIDO, NA FORMA DO ART. 269, IV, DO CPC. QUANTO AOS DEMAIS PEDIDOS, ESTES SE REVESTEM DE CARÁTER INDENIZATÓRIO EM RAZÃO DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, CUJA PRESCRIÇÃO É QUINQUENAL, NA FORMA DO ART. 27, DO CDC. ASSIM, É DE SE RECONHECER QUE, EM SE TRATANDO DE RELAÇÃO DE CONSUMO, A RESPONSABILIDADE DO RÉU É OBJETIVA, NA FORMA DO ART. 14, CDC, DEVENDO, PARA ROMPER O NEXO DE CAUSALIDADE, COMPROVAR A INEXISTÊNCIA DO EFETIVO DEFEITO NA PRESTAÇÃO OU A CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIRO, O QUE NÃO FEZ, VINDO INCLUSIVE A ADMITIR A DEMORA NA ENTREGA DA CONSTRUÇÃO. DEVER DE INDENIZAR ASSIM CONFIGURADO. QUANTO AOS DANOS MATERIAIS, MISTER SE FAZ RECONHECER QUE, EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA SIMETRIA, DA EQUIDADE, DA BOA-FÉ OBJETIVA E, VISANDO EVITAR A DESVANTAGEM EXCESSIVA DO CONSUMIDOR NA RELAÇÃO CONTRATUAL, HÁ DE SE PERMITIR A INVERSÃO DE CLÁUSULA QUE IMPUTAVA AO CONSUMIDOR CLÁUSULA PENAL POR ATRASO EM QUALQUER DE SUAS OBRIGAÇÕES ENQUANTO DEIXAVA DE ESTABELECEER QUALQUER PENALIDADE AO**



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro  
Décima Sexta Câmara Cível

Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001

Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO

Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)

Apelados: OS MESMOS

Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA

Relator: *Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO*

FORNECEDOR EM RAZÃO DE MORA. ASSIM, DEVERÁ O RÉU INDENIZAR O AUTOR O REFERENTE A 1% (UM POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL, PELO PERÍODO DE 6 (MESES), CORRESPONDENTE AO EFETIVO ATRASO, ENTRE JULHO/10 E DEZEMBRO/10, CONSIDERADO ESTE O LAPSO ENTRE PERÍODO APÓS A DILAÇÃO CONTRATUAL DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS E A CONCESSÃO DO HABITE-SE, NA INTELIGÊNCIA DAS CLÁUSULAS 5.1, 5.2 E 7.2 DO CONTRATO VIGENTE. DANOS MORAIS TAMBÉM CONFIGURADOS. FIXAÇÃO PELO JUÍZO A QUO QUE SE REVELA MÓDICA, DEVENDO SER MAJORADA PARA O QUANTUM DE R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS), APTO, DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO, A PERMITIR A COMPENSAÇÃO PELO EVENTO DANOSO SEM GERAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, ASSIM COMO O CUMPRIMENTO DO PAPEL EDUCATIVO DO INSTITUTO, SEM CONTUDO CAUSAR ONEROSIDADE EXCESSIVA PARA O RÉU. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE DEVE SER REVISTA, ANTE A REFORMA DA SENTENÇA, COM PROCEDÊNCIA EM MAIOR PARTE DO PEDIDO, DEVENDO O RÉU ARCAR COM 2/3 DAS CUSTAS E PAGAR AO AUTOR HONORÁRIOS FIXADOS EM 6% (SEIS) POR CENTO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 20, §3º, E 21, DO CPC. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE. RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO INTERPOSTO PELO RÉU A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001, onde figuram como Apelante e Apelado as partes preambularmente epigrafadas,



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

**A C O R D A M** os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos em dar parcial provimento ao recurso interposto pelo autor e negar provimento ao recurso interposto pelo réu, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro,         de                                 de 2013.

Desembargador **MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**  
Relator



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

Cuidam os autos de Ação de Repetição de Indébito cumulada com Indenização por Danos Morais e Materiais movida por **SEBASTIAN RINALDI NETO E ANA PAULA ORNELLAS CARDOSO** em face de **OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, em razão do atraso na entrega de imóvel por 15 (quinze) meses e cobrança de comissão de corretagem não pactuada entre as partes.

Aduzem para tal que, após o nascimento de sua filha, realizaram Promessa de Compra e Venda de imóvel cuja previsão de entrega das chaves seria em dezembro/2009 (fls. 34), vindo esta somente a ocorrer em 24/03/2011 (fls. 57), o que gerou danos materiais e morais, estes em razão do atraso nos planos do casal de constituir família, bem como que não havia previsão contratual de que a comissão de corretagem seria paga pelos autores, fato que somente vieram a ter ciência em 18/07/2008 (fls. 29/30), data de seu pagamento.

Alegam ainda que o dano material deve ser fixado, ante a ausência de fixação de penalidade para o réu em atraso, na exata forma que seria imputada aos autores em caso de mora ou inadimplemento obrigacional, qual seja, a multa de 1% (um por cento) sobre o valor corrigido do imóvel por cada mês de atraso.

Requerem, assim, a condenação do réu ao ressarcimento, em dobro, dos valores pagos a título de comissão de corretagem, totalizando o valor de R\$ 10.780,00, acrescido de juros e correção; à indenização aos



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

autores pelos danos sofridos na forma da multa de 1% (um por cento) sobre o valor atualizado do imóvel; e à indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor.

Citado, contesta o réu, fls. 117/131, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva quanto ao pleito de ressarcimento de comissão de corretagem, eis que esta teria sido paga à pessoa jurídica estranha à relação das partes, qual seja, Avance Negócios Imobiliários. No mérito, alega a impossibilidade de se determinar a indenização ante a ocorrência de caso fortuito, qual seja, a escassez de materiais e de mão de obra decorrente do aquecimento do mercado imobiliário. Afirma, também, que comunicou a dilação do prazo para entrega da obra à parte autora e que este atraso somente poderia ser computado até 04/10/2010, data da concessão do habite-se. Aduz, outrossim, a impossibilidade de reversão de cláusula punitiva em face da ré, ante a ausência de previsão contratual. Ressaltam, em caso da procedência do pleito ressarcitório da comissão de corretagem, que o valor não poderá ser devolvido em dobro, ante a inexistência de má-fé do réu. Por fim, asseveram a inexistência de dano material comprovado decorrente do atraso na entrega e a impossibilidade de se determinar a inversão do ônus da prova. Requerem, assim, a improcedência dos pleitos contidos na inicial.

Réplica às fls. 147/150.

Decisão saneadora às fls. 159, rejeitando a preliminar de ilegitimidade passiva, indeferindo a prova oral e deferindo a produção de prova



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

documental suplementar, da qual interpôs a ré agravo retido, às fls. 161/164, recebido às fls. 169 e cujas contrarrazões integram os autos às fls. 170/171.

Sentença às fls. 175/177, julgando parcialmente procedente o pedido para condenar o réu a pagar a cada autor R\$3.000,00 (três mil reais) de indenização a título de dano moral, determinando-se ainda a sucumbência recíproca, devendo cada uma das partes arcar com os honorários de seu advogado, no patamar de 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Irresignados, apelam os autores, fls. 178/191, repisando os argumentos de sua inicial e requerendo a procedência integral dos pedidos realizados, quais sejam: i) a devolução em dobro da comissão de corretagem; ii) a imposição de multa no valor de 1% (um por cento) por mês de atraso; iii) a condenação em danos morais no patamar de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor. Requer ainda a condenação da ré ao pagamento de honorários, fixados em 20% do valor da condenação.

Contrarrazões pela parte ré às fls. 195/208, requerendo o desprovimento do recurso interposto pela Parte Autora.

Recurso adesivo interposto pela parte ré, fls. 209/214, no sentido de que se reforme a sentença a fim de se julgar improcedentes os pedidos por Danos Morais ou que estes sejam fixados em quantum razoável.

Contrarrazões às fls. 218/219 pelo improvimento do recurso adesivo.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

**É o relatório. Passo ao voto.**

Preliminarmente, deixo de conhecer do agravo retido interposto, fls. 161/164, ante a inexistência de reiteração de suas razões, na forma do art. 523, §1º, do CPC.

Ainda, como questão prejudicial de mérito, reconheço, de ofício, na forma do art. 219, §5º, do Código de Processo Civil, a prescrição referente ao pleito ressarcitório da Comissão de Corretagem paga pelos autores.

Isto porque tal pretensão, qual seja, a de ressarcimento por enriquecimento sem causa, se subsume ao prazo prescricional trienal, conforme disposto no art. 206, §3º, IV, do Código Civil, que goza de especialidade no caso em comento, ainda que se trate de relação de consumo.

Assim, conquanto haja posicionamento em contrário, deve se reconhecer como prescrita a pretensão referente à devolução do valor pago em 18/07/2008 (fls. 29/30) cujo ajuizamento da ação somente se deu em 16/08/2012, (fls. 02), julgando-se improcedente tal pedido, na forma do at. 269, IV, do CPC, na forma dos precedentes deste E. Tribunal, abaixo transcritos:

0021641-48.2010.8.19.0209 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. CRISTINA TEREZA GAULIA -  
Julgamento: 25/01/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL  
Ementa: Apelação cível. Incorporação imobiliária.  
Comissão de corretagem. Pedido de devolução.  
Prazos prescricionais previstos no CDC que não  
são gerais, mas específicos para as hipóteses de  
ressarcimento decorrentes de fato ou vício do



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

produto ou serviço. Inteligência dos arts. 26 e 27 CDC. Cobrança supostamente abusiva/ilegal de taxa de corretagem que se submete ao lapso prescricional do Código Civil. Repetição de indébito. Prescrição trienal do art. 206 §3º IV e V CC/02. Precedentes TJRJ. Pretensão fulminada pela prescrição. Apelo a que se nega seguimento, na forma do art. 557 CPC, mantendo-se a sentença, embora por outro fundamento.

0024978-45.2010.8.19.0209 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. MARIO GUIMARAES NETO -  
Julgamento: 09/05/2013 - DECIMA SEGUNDA  
CAMARA CIVEL

EMENTA ¿ DECISÃO MONOCRÁTICA ¿  
INDENIZATÓRIA ¿ COMISSÃO DE  
CORRETAGEM ¿ SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA  
DEVOLUÇÃO EM DOBRO DA QUANTIA  
DESPENDIDA A TÍTULO DE COMISSÃO DE  
CORRETAGEM ¿ PRESCRIÇÃO ARGUIDA  
PELAS APELANTES ¿ APLICAÇÃO DO ARTIGO  
206, §3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL ¿ PRESCRIÇÃO  
TRIENAL ¿ ACOLHIMENTO ¿ PRETENSÃO  
CONSUBSTANCIADA EM RESSARCIMENTO DE  
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA ¿ DECURSO DE  
QUASE QUATRO ANOS ENTRE O PAGAMENTO  
DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E O  
AJUIZAMENTO DA DEMANDA ¿ PRECEDENTES  
JURISPRUDENCIAIS ¿ PROVIMENTO AOS  
RECURSOS INTERPOSTOS PELAS RÉS NA  
FORMA DO ARTIGO 557, §1º-A, DO CPC, PARA  
RECONHECER A PRESCRIÇÃO E CONDENAR O  
AUTOR AO PAGAMENTO DE CUSTAS E  
HONORÁRIOS

0017438-72.2012.8.19.0209 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. HELENO RIBEIRO P NUNES -  
Julgamento: 16/07/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL  
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO  
CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE  
CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

PAGAMENTO. PRESCRIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL E MATERIAL. 1) A pretensão de restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem prescreve em 3 (três) anos, com fundamento no artigo 206, §3º, inciso IV, do CC, que abrange a hipótese de restituição de pagamento indevido. 2) Ademais, a prova dos autos demonstra que os promitentes compradores tinham ciência da existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento. 3) Devolução aos promitentes compradores do valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se, considerado esse janeiro de 2011. 4) Não se deve conceder lucros cessantes aos promitentes compradores pelo atraso na entrega do imóvel se não há nos autos indício de que este se destinava à locação. 5) Atraso na entrega da obra por aproximadamente 10 (dez) meses, que dá ensejo ao pagamento de indenização por dano moral. 6) Valor fixado para cada um dos promissários compradores R\$ 6.000,00 - que se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada. 7) Primeiro e segundo recursos aos quais se dá parcial provimento.

Adentrando propriamente o mérito, deve-se ressaltar, como já dito que a relação jurídica objeto da presente demanda é de consumo, uma vez que decorre da celebração de contrato de adesão de promessa de compra e venda de bem imóvel. Assim, o Autor encontra-se abarcada pelo conceito normativo e principiológico positivado no art. 2º da Lei n. 8.078/90 e, igualmente, o Réu subsume-se ao conceito do art. 3º do referido diploma legal.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

Assim, responde o fornecedor objetivamente pelos danos a que der causa, independentemente de culpa, na forma do art. 14, do CDC, salvo se comprovar alguma das hipóteses descritas no seu parágrafo terceiro, quais sejam: a) “que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistente”; b) “a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro”.

Desta feita, não tendo o réu comprovado quaisquer das hipóteses acima relatadas, vindo inclusive a reconhecer o efetivo atraso na conclusão da obra, a sua responsabilização restou efetivamente configurada, cabendo, assim, analisar os danos decorrentes de sua conduta, estes não abarcados pelo manto da prescrição, na forma do art. 27, do Código de Defesa do Consumidor.

No tocante ao dano material, há de se reconhecer a inexistência de cláusula contratual que imponha penalidade ao réu pela mora no cumprimento de sua obrigação, ao contrário do entabulado em desfavor do autor, cuja penalidade, às fls. 44, se transcreve abaixo:

**6.1** - O atraso no pagamento de quaisquer quantias devidas em razão desta avença, caracterizará o **COMPRADOR** como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a variação “pro rata die” do índice aplicável, nos termos deste contrato, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

Com efeito, em atenção à equidade, à simetria, à boa-fé objetiva, à defesa do consumidor, parte vulnerável na relação contratual, com a vedação à desvantagem exagerada deste na aludida relação, ideal que norteou toda a elaboração de nosso Código de Proteção e Defesa do Consumidor e, mormente em termos contratuais, a edição do art. 51, do CDC, entende-se possível a inversão da cláusula penal moratória em desfavor do fornecedor, quando não houver previsão específica contratual neste sentido, hipótese dos autos, conforme os precedentes que abaixo se colacionam:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.

4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as "despesas" que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles "endoprocessuais" ou em razão do processo, quais sejam, "custas dos atos do processo", "a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico". Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

confeção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012)

0367910-46.2012.8.19.0001 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. MYRIAM MEDEIROS - Julgamento:  
08/07/2013 - QUARTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO. APLICAÇÃO DA LEI 8.078/90. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. IRRAZOÁVEL A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO PRAZO PARA OBTENÇÃO DO 'HABITE-SE', ALÉM DOS 180 DIAS COMUMENTE PREVISTOS PARA HIPÓTESES EXTRAORDINÁRIAS. IGUALMENTE ÍRRITA A CLÁUSULA QUE CONSIDERA ENTREGUE A UNIDADE RESIDENCIAL PELA SIMPLES CONVOCAÇÃO DO CONSUMIDOR PARA A VISTORIA. DANO IN RE IPSA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL POR MORA DA INCORPORADORA. EXTENSÃO À CONSTRUTORA DA MULTA MORATÓRIA PREVISTA EXCLUSIVAMENTE EM DESFAVOR DO ADQUIRENTE. IMPERATIVO DE EQUIDADE. RESP 955.134/SC. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS) QUE ATENDE A LÓGICA DO RAZOÁVEL. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

0060248-75.2010.8.19.0001 - 1ª Ementa -  
APELACAO - DES. MARCELO LIMA BUHATEM -  
Julgamento: 05/03/2013 - QUARTA CAMARA  
CIVEL



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

APELAÇÃO CÍVEL - CONSUMIDOR - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS INADIMPLEMENTO DA EMPRESA TELEFÔNICA NA TRANSFERÊNCIA DE ENDEREÇO DOS SERVIÇOS DE INTERNET ; SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL ; DANO MORAL E MATERIAL ; IMPROCEDÊNCIA - APELO DA RÉ ; ALEGAÇÃO DA NÃO INCIDÊNCIA DO CDC À ESPÉCIE E DA IMPREVISÃO DE MULTA CONTRATUAL ; SUA INSUBSISTÊNCIA - RELAÇÃO DE CONSUMO ; CONFIGURAÇÃO - MITIGAÇÃO DA TEORIA FINALISTA PARA CONSIDERAR A EXISTÊNCIA DE UMA PRESUNÇÃO RELATIVA DE VULNERABILIDADE TÉCNICA DO CONSUMIDOR - PESSOA JURÍDICA DE PEQUENO PORTE, ASSOCIAÇÃO DE PESSOAS (MÚSICOS E ARTISTAS), LITIGANDO CONTRA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE GRANDE PORTE ECONÔMICO ; CONDENAÇÃO DA RÉ COM BASE NA MULTA CONTRATUAL PREVISTA PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR ; SUA MANUTENÇÃO ; CONTRATOS DE ADESÃO ; BOA-FÉ OBJETIVA PRESSUPOSTOS DE EQUILÍBRIO, SIMETRIA E EQUIDADE CONTRATUAL ; SENTENÇA QUE SE MANTÉM 1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, movida pela apelada em face da apelante. 2. Alegou a autora que firmou com a ré contrato de prestação de serviços de internet, tendo a ré descurado-se de cumprir pontualmente o contrato, pois que não teria transferido o local de prestação de serviço, isto após diversos e infrutíferos apelos neste sentido, o que lhe trouxe inúmeros prejuízos razão pela qual ingressou com a presente ação objetivando a declaração de nulidade das cláusulas abusivas e a rescisão do instrumento particular de compromisso de compra e venda, com a condenação da ré ao pagamento de indenização



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

por danos morais e materiais. 3. Sentença julgando procedente em parte o pedido, entendendo que a ré deu causa a rescisão do contrato de prestação de serviços, de modo a impor-lhe a condenação ao pagamento da multa rescisória prevista no contrato, equivalente a três vezes o valor mensal contratado, acrescido de 30% sobre o valor total das mensalidades vincendas, correspondendo ao valor de R\$ 21.107,40, mais custas e honorários. Negou, ainda, a condenação em danos morais e materiais. O que restou irrecorrido. 4. Apelo do réu, sustentando a não incidência do CDC na espécie e o descabimento de sua condenação ao pagamento de multa rescisória por inadimplemento contratual, à míngua de disposição no contrato, que só prevê tal cominação para o caso de mora por parte do consumidor. 5. Conceito de consumidor. Adoção da teoria finalista pelo colendo STJ. Expressão “destinatário final” que deve ser interpretada restritivamente. Com isso, o conceito de consumidor deve ser subjetivo e entendido como tal aquele que ocupa um nicho específico da estrutura de mercado e o de ultimar a atividade econômica com a retirada de circulação (econômica) do bem ou serviço, a fim de consumi-lo, de forma a suprir uma necessidade ou satisfação eminentemente pessoal. 6. Todavia, o próprio STJ, em decisões mais recentes, tem mitigado tal entendimento, para considerar a existência de uma presunção relativa de vulnerabilidade do consumidor, inclusive pessoa jurídica, mormente na hipótese de se cuidar de pessoas jurídicas de pequeno porte, como no caso da demandante, sociedade de pessoas, do tipo simples, litigando contra sociedade empresária de grande porte econômico. 7. Mister reconhecer, portanto, a cogente aplicação do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, com todos seus consectários legais, máxime diante da evidente vulnerabilidade técnica da parte autora, relativamente à prestação dos serviços de telefonia e acesso à internet. 8. In casu, a controvérsia cinge-se em analisar a alegação de falha na prestação do



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

serviço fornecido pela ré, ao deixar de realizar a indigitada transferência de endereço dos serviços de acesso à internet. 9. Em razão da natureza da relação jurídica, incumbia à fornecedora do serviço provar que não dispunha de meios técnicos para proceder à transferência dos serviços prestados junto à autora, descurando-se de tal mister, vindo na presente seara alegar que tal não se realizou por conta da não apresentação de documentos por parte da consumidora, o que deveras restou incomprovado nos presentes autos. 10. Nessa esteira, a ré, considerando a inversão do ônus probandi ope legis a apelante, não apresentou em sua defesa qualquer argumento capaz de afastar a alegação da autora de que não houve a devida observância do contrato celebrado por parte do réu, fornecedor do serviço, descurando-se de proceder à transferência do serviço, embora reiteradamente solicitada a fazê-lo, ocasionando prejuízos ao seu regular funcionamento, tudo consoante se verifica da documentação carreada aos autos. 11. A disciplina jurídica dos contratos em geral é hoje francamente balizada pelos princípios da boa-fé objetiva (CC, art. 422) e da função social dos contratos (CC, art. 421). 12. Umbilicalmente ligado à boa-fé objetiva, o direito consumerista é iluminado pelo princípio do equilíbrio contratual entre as partes da relação de consumo. Neste sentido, o art.4º, III do CDC, que prevê como princípio da Política Nacional das Relações de Consumo a (.).harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art.170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores (.). 13. Nesse diapasão, perfeitamente aplicável a multa contratual para o caso de inadimplemento ante o descumprimento do avençado pela ora apelante, o que se afirma sob pena de flagrante



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

desproporção entre as penalidades para o consumidor em relação às penalidades para o fornecedor. 14. Como defendido pela apelante fornecedora, se o consumidor incorre em algum tipo de inadimplemento, resta sujeito, a título de multa punitiva, ao pagamento do montante correspondente a 3 (três) vezes o valor mensal dos serviços contratados, além da importância equivalente a 30% (trinta por cento) do valor total das mensalidades de serviços contratados e ainda vincendas. 15. Tal previsão, como dispõe a própria avença, que expressamente prevê a rescisão imotivada por inadimplemento causado por uma das partes, sem distinguir entre consumidor e fornecedor, deve ser interpretada no sentido de cominar a aludida multa em desfavor não só do cliente, mas também do próprio fornecedor. 16. Ocupa a fornecedora a posição privilegiada em seu contrato de adesão, pois para sua obrigação principal, o fornecimento de serviços de internet não haveria nenhuma cominação no caso de descumprimento, não havendo fixação de multa moratória com o mesmo rigor que se prevê sanção para a mora do consumidor, situação que a toda vista vulneraria os postulados de boa-fé objetiva, equilíbrio, simetria e equidade contratual. 17. O que se verifica, em resumo, é uma contratação de adesão que privilegia o fornecedor, em detrimento do consumidor, que justamente é a parte vulnerável da relação jurídica (CDC, art. 4º, inc. I), colocado assim em desvantagem exagerada. 18. Destarte, sem nenhuma razão a apelante quando pleiteia que seja eliminada da condenação ao pagamento de multa por descumprimento contratual, pois, ainda que não existisse previsão contratual desse pagamento em caso de inadimplemento da obrigação por parte da fornecedora, o que repisamos, não procede, a solução encontrada na sentença monocrática é justa, pois contempla o destinatário do serviço, que reafirme-se, parte mais fraca na relação contratual - com o direito ao recebimento de multa no mesmo percentual devido



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

à apelante principal se se tratasse de mora do consumidor. NEGO SEGUIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO ART.557, CAPUT, DO CPC.

Portanto, a condenação do réu à multa contratual imposta ao consumidor é medida que se impõe.

Contudo, podemos verificar que a penalidade imposta aos autores seria cumulativa de juros e multa, de 1% ao mês ou fração e 2%, respectivamente, sendo certo que, em atenção aos limites objetivos da demanda, deverá ser respeitado o pleito, no sentido de se condenar o réu ao pagamento de 1% de multa moratória sobre o valor corrigido do imóvel, pelos meses de atraso.

Entretanto, o período de incidência da multa também deve ser revisto, na forma das cláusulas 5.1 e 5.2 do contrato, fls. 43, e 7.2, fls. 46 abaixo transcritas:

5.1 - No prazo previsto para a conclusão da obra, não computado o prazo para execução do jardim, da decoração de partes comuns, Instalação do Condomínio de Utilização do Empreendimento. Observar-se-á, quanto à data prevista para conclusão da obra, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, sem qualquer exigência; independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no Item 5.2 abaixo.

5.2 - Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos nas obras, prorrogar-se-á o prazo



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

(...)

7.2 - Considerar-se-á concluída a obra, valendo para tanto o que ocorrer primeiro, (i) por ocasião da expedição do "habite-se" ou auto de conclusão, mesmo que parcial, cuja obtenção, ficará a cargo da VENDEDORA ou, alternativamente, (ii) pela comunicação por escrito da VENDEDORA ao COMPRADOR, que a unidade se encontra em condições de habitabilidade, atendidas as exigências técnicas e legais, ressalvando-se os pequenos serviços a serem realizados nas áreas comuns do empreendimento. Não estão computadas no prazo acima, a tolerância e a legalização do empreendimento perante os órgãos públicos, bem como as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção.

Ressalte-se, quanto à primeira cláusula, os termos do item 5 do Aviso nº 85/2012 do TJRJ, que a seguir se transcreve:

5- Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias do prazo de entrega da obra, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil do alienante.

Justificativa: Nas construções de grande expressão há uma série de obstáculos, muitas vezes imprevistos que se interpõem à execução da obra. O prazo de 180 dias de prorrogação para a entrega das unidades em construção é, portanto, razoável. Contudo, deve ser cumprido pelo fornecedor o dever de informar e demais regras do CDC, com ciência clara ao consumidor, inclusive em ofertas,



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

informes e peças publicitárias, do prazo em questão. Por outro lado, em face do caso concreto e de suas peculiaridades, o atraso excessivo na entrega da obra pode dar causa à indenização por dano material e dano moral.

Destarte, o período que se vislumbra correto para o reconhecimento do atraso na entrega, será o decorrido entre o atraso após o prazo pactuado de 180 dias, qual seja, julho/10, até a entrega do habite-se, fls. 144/145, em 4/12/2010, devendo assim a indenização se limitar ao período de 6 (seis) meses.

Quanto ao dano moral, entendo este também existente, decorrente da frustração na programação do casal de se mudar e iniciar a vida em sua nova residência bem como do próprio dano *in re ipsa* decorrente do aludido atraso, não merecendo assim provimento o recurso interposto pelo réu.

No tocante ao *quantum* indenizatório, entendo que o valor fixado pelo juízo *a quo* se mostra aquém da possibilidade de efetivamente gerar o sentimento de compensação pela frustração descrita e comprovada nos autos bem como de cumprir com o seu papel educativo para o réu, devendo ser o valor fixado majorado para R\$ 6.000,00 (seis mil reais), para cada autor, corrigido a contar da publicação desta decisão e acrescido de juros de mora a contar da citação, na forma do art. 405, do CC/02, eis que condizente com a realidade dos fatos e a jurisprudência deste E. Tribunal, na forma dos precedentes abaixo:

0023468-26.2012.8.19.0209 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. JORGE LUIZ HABIB - Julgamento:  
22/07/2013 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. CONSTRUTORA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. Responsabilidade objetiva que decorre da inadimplência contratual. Atraso na entrega do bem que extrapola, inclusive, a tolerância de 180 dias prevista. Montante compensatório de R\$ 6.000,00 que, adequando-se ao caso, à condição das partes e consoante aos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, deve ser mantido. Precedentes. Ante a sucumbência recíproca, os consectários da sucumbência foram adequadamente repartidos. Danos emergentes comprovados, tendo sido o autor obrigado a arcar com o pagamento aluguel de outro imóvel durante o período de atraso na entrega do que lhe prometeram as rés. Comissão de corretagem não foi mencionada no contrato firmado entre as partes. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA SEGUIMENTO. Art. 557, CAPUT, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REFORMA DA SENTENÇA, DE OFÍCIO, EM MERO CAPÍTULO ACESSÓRIO, PARA QUE OS JUROS MORATÓRIOS SOBRE A VERBA COMPENSATÓRIA INCIDAM A PARTIR DA DATA DO EVENTO DANOSO.

0017438-72.2012.8.19.0209 - APELACAO - 1ª  
Ementa - DES. HELENO RIBEIRO P NUNES -  
Julgamento: 16/07/2013 - QUINTA CAMARA CIVEL  
APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO  
CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE  
CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO  
PAGAMENTO. PRESCRIÇÃO. ATRASO NA  
ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL E  
MATERIAL. 1) A pretensão de restituição da  
quantia paga a título de comissão de corretagem  
prescreve em 3 (três) anos, com fundamento no  
artigo 206, §3º, inciso IV, do CC, que abrange a  
hipótese de restituição de pagamento indevido. 2)



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

Ademais, a prova dos autos demonstra que os promitentes compradores tinham ciência da existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento. 3) Devolução aos promitentes compradores do valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se, considerado esse janeiro de 2011. 4) Não se deve conceder lucros cessantes aos promitentes compradores pelo atraso na entrega do imóvel se não há nos autos indício de que este se destinava à locação. 5) Atraso na entrega da obra por aproximadamente 10 (dez) meses, que dá ensejo ao pagamento de indenização por dano moral. 6) Valor fixado para cada um dos promissários compradores R\$ 6.000,00 - que se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada. 7) Primeiro e segundo recursos aos quais se dá parcial provimento.

Quanto aos honorários sucumbenciais, entendo que, diante da reforma da sentença, a sua fixação deverá respeitar a fração, de acordo com o numero de pedidos procedentes e improcedentes, devendo o autor arcar com 1/3 das custas processuais e o réu com 2/3 destas, fixando-se, ainda, honorários sucumbenciais pelo réu em favor do patrono do autor, no patamar de 6% (seis por cento) do valor da condenação, em atenção aos arts. 20 §3º e 21 do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de reconhecer, de ofício, a prescrição ocorrida sobre o pedido de ressarcimento da comissão de corretagem paga pelo autor, de dar parcial provimento ao recurso interposto pelo autor, para julgar parcialmente procedente o pedido de cobrança de multa



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Décima Sexta Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0322814-08.2012.8.19.0001**

**Apelante1: SEBASTIAN RINALDI NETO E OUTRO**

**Apelante2: OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
(RECURSO ADESIVO)**

**Apelados: OS MESMOS**

**Juiz em 1ª Instância: MM LINDALVA SOARES SILVA**

**Relator: Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

moratória de 1% (um por cento), invertida em seu favor, sobre o valor corrigido do imóvel, pelo prazo de 6 (seis) meses referente ao atraso comprovado na entrega do imóvel e para majorar os danos morais a ser compensados, fixando-os no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), e de negar provimento ao recurso do réu.

Rio de Janeiro,                      de                      de 2013.

**Desembargador MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO**

**Relator**