



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Apelação Cível nº 00[REDACTED] 9.0209
Apelante: [REDACTED] Empreendimentos Imobiliários S/A
Apelada: [REDACTED]
Juízo de Origem: [REDACTED] da Barra da Tijuca - Comarca da Capital
Relatora: Desembargad[REDACTED]

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTURAL. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. RELAÇÃO DE CONSUMO. ARTS. 2º, 3º E 14 DO CDC. EVIDENTE DESRESPEITO AO PRAZO AJUSTADO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, ENSEJANDO A RESPONSABILIDADE DA RÉ COM RELAÇÃO AOS PREJUÍZOS ADVINDOS DE TAL DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. LADO OUTRO, O ALEGADO INADIMPLEMENTO DA AUTORA NÃO RESTOU CONFIGURADO. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONSTATADA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL EVIDENCIADO, ENSEJANDO A RESCISÃO CONTRATUAL COM A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS COMPROVADAMENTE PAGAS PELA AUTORA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. O REPETITIVO (RESP N.º 1.551.956/SP) RECONHECEU A PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM SOMENTE NOS CASOS EM QUE A PRETENSÃO DO PROMITENTE COMPRADOR TENHA COMO CAUSA DE PEDIR A ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. CONTUDO, ESSA NÃO É A HIPÓTESE DOS AUTOS, EM QUE INCIDE A PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE, COM BASE NO ART. 51, IV, DO CDC.

[REDACTED]

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: 3133-6021 – E-mail: 06cdirpu@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

EVENTUAIS VALORES COBRADOS A TÍTULO DE IPTU E COTA CONDOMINIAL NÃO COMPETEM À AUTORA, VISTO QUE SEQUER HOUE A IMISSÃO NA POSSE. OUTROSSIM, EMBORA TENHA SIDO REALIZADA A ARREMATACÃO DOS IMÓVEIS, TAL CIRCUNSTÂNCIA NÃO AFASTA O DIREITO DA PROMITENTE COMPRADORA DE PERSEGUIR A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS, CUJA PRETENSÃO ENCONTRA RESPALDO NOS ARTS. 51, II, E 53 DO CDC, VALENDO OBSERVAR QUE A RETENÇÃO DA IMPORTÂNCIA CONFIGURARIA ENRIQUECIMENTO ILÍCITO, O QUE É VEDADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº00 [REDACTED] 9.0209, em que é apelante [REDACTED] Empreendimentos Imobiliários S/A e A [REDACTED] [REDACTED]

Acordam os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara de Direito Público, antiga Vigésima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, em sessão nesta data, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

Desembargador [REDACTED]

Relatora

RELATÓRIO

[REDACTED]

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: 3133-6021 – E-mail: 06cdirpu@tjrj.jus.br





Cuida-se de ação ajuizada por [REDACTED] Ramalho, objetivando a concessão da tutela de urgência, a fim de que se determine a suspensão das parcelas do contrato, que a Ré se abstenha de negativar o nome da Autora, bem como assuma eventuais despesas incidentes sobre os imóveis (condomínio e IPTU) e para que se proceda ao bloqueio da fração ideal do terreno como garantia ou, ainda, ao depósito judicial dos valores pagos pela Autora, com os devidos acréscimos legais. No mérito, requer a confirmação da tutela de urgência, a rescisão do contrato ea restituição do valor integralmente pago pelos imóveis, na ordem de R\$ 332.174,30, com os devidos acréscimos legais.

Decisão, no index 000118, deferindo, em parte, a tutela de urgência, para determinar que a Ré suspenda a exigibilidade das parcelas contratuais vincendas, bem como se abstenha de incluir o nome da Autora nos cadastros de restrição ao crédito até a decisão final da lide.

O Juízo da [REDACTED] Barra da Tijuca- Comarca da Capital, na sentença [REDACTED] julgou procedentes os pedidos inaugurais, nos seguintes termos:

“(…) Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a demanda, com resolução do mérito, para:

- a) CONFIRMAR a tutela antecipada deferida à fl. 68;
- b) DECRETAR A RESCISÃO do negócio jurídico firmado entre as partes e CONDENAR a ré à devolução integral de todas as quantias efetivamente pagas pela autora, tudo com incidência de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, e correção monetária por índices da CGJ/RJ, a contar de cada desembolso;



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

c) DECLARAR que a ré é responsável por eventuais débitos de condomínio e IPTU dos imóveis objeto da lide, não cabendo à autora o pagamento de qualquer verba nesse sentido.

Condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.”

Apela a Ré, no index 000465, alegando, em resumo, que a inadimplência da parte autora remonta a período anterior ao atraso na conclusão da obra, o que deflagrou o leilão extrajudicial da unidade 499E, inexistindo valores a serem restituídos, já que o imóvel não foi arrematado, mas sim adjudicado pela própria Ré em valor inferior ao saldo devedor e às despesas operacionais, também ressaltando a impossibilidade de devolução do valor pago a título de corretagem, tendo em vista a manifesta prescrição da pretensão em tal sentido.

Com relação à unidade 499F, sustenta a irretratabilidade e irrevogabilidade da avença celebrada entre as partes, explicando que, como já houve a quitação do preço pago pelo bem, não seria cabível a rescisão do contrato, sob pena de ofensa ao princípio da função social da empresa.

Também se insurge quanto à restituição dos valores pagos a título de condomínio e IPTU pela Autora antes da imissão na posse, ao argumento de que a cobrança decorre da instituição do condomínio por dever contratual.

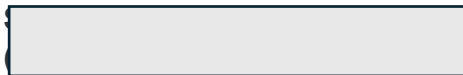
[Redacted Signature Box]

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: 3133-6021 – E-mail: 06cdirpu@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro



Em respeito ao princípio da eventualidade, pugna pelo afastamento da restituição integral, devendo ser fixado percentual de retenção em seu favor, com a incidência de juros somente a partir do trânsito em julgado, em respeito ao Tema 1002 do STJ.

Requer, ao final, a reforma da sentença, nos termos da fundamentação acima.

Contrarrazões pela Autora no index 000506.

Juízo de admissibilidade no index 000543.

É o relatório.

VOTO

Aplicam-se à presente hipótese as disposições previstas na legislação consumerista, tendo em vista que a Autora e a Ré são definidas, respectivamente, como consumidora e fornecedora de serviços, na forma dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, em se tratando de relação de consumo, o fornecedor do serviço responde perante o consumidor pelos danos a ele causados, independentemente da existência de culpa, em conformidade com o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, somente sendo excluída sua responsabilidade nos casos previstos no parágrafo 3º do mesmo dispositivo legal.

No caso, verifica-se que o atraso na entrega dos imóveis é



Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: 3133-6021 – E-mail: 06cdirpu@tjrj.jus.br





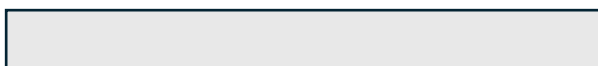
incontroverso, uma vez que o conjunto probatório carreado aos autos demonstra que o prazo ajustado para conclusão das obras seria o último dia do mês de julho de 2014 e considerando a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias contratualmente prevista nas cláusulas “8.2.1” e “6.2.1” (fls. 21 e 48, index 000123), o prazo poderia ser prorrogado até o último dia de janeiro de 2015.

Ocorre que o “habite-se” somente foi expedido em 30/06/2016, consoante documento de fls. 78/80, index 000123, restando configurado o evidente desrespeito ao prazo ajustado entre as partes para a entrega dos imóveis, de modo a ensejar a responsabilidade da Ré com relação aos prejuízos advindos de tal descumprimento contratual.

Acrescente-se que eventual disposição contratual que estabeleça a proibição de arrependimento ou desistência do consumidor deve ser afastada, eis que, nos contratos de consumo, devem ser consideradas nulas as cláusulas quando estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade, de acordo com art. 51, IV, do CDC.

Vertente outra, não prospera a alegada tese quanto à inadimplência da Autora, pois, como comprovado pelo extrato do cliente, a unidade 499F foi integralmente quitada no ato da compra (fls. 38, index 000022), ao passo que as parcelas mensais referentes à unidade 499E foram integralmente pagas, remanescendo, tão somente, a prestação atrelada ao financiamento imobiliário, que dependia, por sua vez, da expedição do “habite-se” (fls. 52/53, index 000022) e que não ocorreu no prazo avençado entre as partes.

Ressalte-se que a Autora, em 12/09/2016, já ciente da mora





[REDACTED]

que se protraía desde janeiro de 2015, comunicou formalmente sua intenção de resilir o contrato, consoante o documento de fls. 57, index 000022.

Neste contexto, considerando que o feito carece de comprovação quanto à alegada inadimplência da promitente compradora em momento anterior ao atraso na conclusão das obras, assim como de elementos que confirmem que o imóvel tenha sido entregue na data aprazada, não se desincumbiu a Ré do ônus imposto pelo art. 373, II, CPC.

Diante do evidente descumprimento contratual da Ré, cabível a rescisão da promessa de compra e venda, verificando-se o acerto da sentença ao determinar a restituição integral dos valores pagos pela Autora, conforme entendimento do Eg. Superior Tribunal de Justiça e deste TJERJ, com a incidência de correção monetária a partir de cada desembolso (súmula nº 43 do STJ), e de juros a partir da citação, em se tratando de relação contratual, na forma do art. 405 do Código Civil.

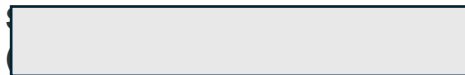
A propósito, a Súmula 543 do Eg. STJ:

“Súmula 543 - 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.”

Acresça-se que, contrariamente ao alegado pela Ré, o termo



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro



inicial para cômputo dos juros somente seria a data do trânsito em julgado caso a rescisão houvesse ocorrido por culpa do promitente comprador, o que, como visto, não constitui a hipótese dos autos.

Ademais, tampouco se acolhe a alegada prescrição em relação aos valores pagos a título de comissão de corretagem, pois, considerando que a rescisão se fundamenta no inadimplemento contratual imputado à Ré, aplica-se à hipótese o prazo decenal da pretensão de repetição destas despesas.

Também não merece prosperar o argumento aduzido pela Ré quanto à responsabilização da Autora pelos valores eventualmente pagos a título de IPTU e cota condominial, uma vez que sequer houve a entrega das chaves e a imissão na posse dos imóveis pela promitente compradora.

Noutro giro, embora o imóvel 499E tenha sido adjudicado pela própria Ré, após leilão extrajudicial frustrado em primeira e segunda praças, tal circunstância não afasta o direito da promitente compradora de perseguir a restituição do valor pago, cuja pretensão encontra respaldo nos arts. 51, II, e 53 do CDC, valendo observar que a retenção das quantias despendidas pela Autora configuraria enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Em vista de tais fundamentos, a insurgência recursal não merece prosperar, sendo de rigor a manutenção da sentença que julgou procedentes os pleitos autorais.

A propósito:



Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: 3133-6021 – E-mail: 06cdirpu@tjrj.jus.br



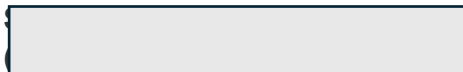


0022457-20.2016.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 23/03/2023 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÕES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ALEGADO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. PRETENSÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO POR INEXECUÇÃO CULPOSA DA CONSTRUTORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÕES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM QUE SE REJEITA. INCORPORADORA LEGITIMADA PARA RESPONDER PELA RESTITUIÇÃO AO CONSUMIDOR DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (TEMA N° 939). PRESCRIÇÃO DECENAL DA PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DA PARCELA COBRADA. LAPSO EXTINTIVO NÃO EVIDENCIADO. CONFIGURAÇÃO DO RETARDO INJUSTIFICADO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PELO PROMITENTE VENDEDOR. MORA EXISTENTE, MESMO CONSIDERADA A TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE CORRIGIDOS DESDE O DESEMBOLSO E COM JUROS DE MORA A CONTAR DA CITAÇÃO. INCIDÊNCIA DOS VERBETES DE SÚMULAS N° 543, DO C. STJ, E N° 98, DESTES TJRJ. SOLUÇÃO DE 1° GRAU QUE CORRETAMENTE AFASTOU A PRETENSÃO DE CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES, PREVALECENDO A PRIMEIRA (TEMA 970). LESÃO EXTRAPATRIMONIAL CARACTERIZADA. MONTANTE ARBITRADO EM CONSONÂNCIA COM OS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DECAIMENTO MÍNIMO DO DEMANDANTE QUANTO AO PLEITO FORMULADO EM RELAÇÃO ÀS 1ª E 2ª RÉS, A AUTORIZAR A APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO PARÁGRAFO



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro



ÚNICO, DO ART. 86, DO CPC/15. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS POR APRECIÇÃO EQUITATIVA, TENDO EM VISTA O VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA (TEMA 1076). PRECEDENTES DO C. STJ. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. PRIMEIRO E TERCEIRO RECURSOS PROVIDOS E DESPROVIDO O SEGUNDO.

Face ao exposto, voto no sentido **de negar-se provimento ao recurso da Ré**, majorando-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.



Desembargador(a) 

Relatora

