



Banco do
Conhecimento



CLÁUSULA DE ARBITRAGEM EM CONTRATO DE CONSUMO

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito do Consumidor

Data da atualização: 15.03.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0008986-59.2015.8.19.0212](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). SÉRGIO SEABRA VARELLA - Julgamento: 28/06/2017 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelação Cível. Relação de consumo. Alegação de atraso na entrega do imóvel. Sentença de extinção do processo, sem o julgamento do mérito. Irresignação da parte autora. 1. Contrato firmado que prevê expressamente cláusula de arbitragem para a solução dos litígios em razão dele surgidos. Cláusula arbitral que deve ser interpretada de forma restritiva nos contratos de consumo, sobretudo quando de adesão, e que tem sido afastada pela jurisprudência se imposta previamente e de forma arbitrária, com base no art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor. Declara-se nula a cláusula de arbitragem, assegurando-se o acesso do consumidor ao Judiciário. Anulação da sentença proferida pelo Juízo a quo. 2. Impossibilidade de aplicação do art.1.013, §3º, I, do CPC/2015, tendo em vista que o feito não está pronto para julgamento. Determinação do STJ, nos REsp 1.614.721/DF e REsp 1.631.485/DF, de suspensão de todos os processos pendentes que versem sobre a matéria afetada. Mérito da causa que não pode ser decidido pelo Tribunal imediatamente. 3. DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO PARA ANULAR A SENTENÇA RECORRIDA.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/06/2017

=====

[0025423-64.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 27/06/2017 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO QUE REJEITOU A PRELIMINAR DE EXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM E DE INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO, AO FUNDAMENTO QUE A RELAÇÃO ENTRE AS PARTES É DE CONSUMO. MANUTENÇÃO DO DECISUM. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA RELATIVO À FRAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. A QUESTÃO DISCUTIDA NOS AUTOS ENCETA RELAÇÃO DE CONSUMO, NOS TERMOS DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 2º E 3º DA LEI Nº 8.078/90. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM INSTITUÍDA SEM CONCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR É NULA DE PLENO DIREITO, NOS TERMOS DO ART. 51, VII, DO CDC (LEI 8.078/90). DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/06/2017

=====

0029938-39.2013.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 01/09/2016 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RISCO DO EMPREENDIMENTO. Trata-se de demanda que tem por objeto contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Preliminar de incompetência absoluta rejeitada, em razão da nulidade da cláusula de arbitragem no contrato de adesão. Na hipótese, a unidade imobiliária foi entregue ao comprador com atraso de 13 meses, considerando o prazo de prorrogação de 180 dias. A data da entrega deveria ocorrer em até abril de 2013, tendo ocorrido apenas em maio de 2014. As questões aduzidas pela Ré para afastar sua responsabilidade em relação ao prazo estipulado, como a falta de mão de obra, constitui fortuito interno, inserindo-se no risco da atividade desempenhada, inerente ao empreendimento imobiliário, o que afasta a tese de força maior. Entretanto, quanto à atualização do saldo devedor, impõe-se a aplicação da orientação do STJ, no sentido de que o congelamento da correção monetária após o decurso do prazo para entrega do imóvel acabaria por provocar um desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, com o enriquecimento sem causa do adquirente, na medida em que a correção monetária é mera recomposição da moeda. Assim, apesar do atraso na entrega do imóvel, a melhor solução é a substituição do indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice utilizado para correção de contratos de aluguel e indexador de algumas tarifas como energia elétrica (IGP-M). Cláusula Compensatória contratual que estabelece que a não conclusão da obra no prazo pactuado importa a título de pena convencional fixada, a quantia equivalente a 0,5% do valor do negócio, sendo exigível até data da entrega das chaves da unidade prometida. Por sua vez, no que diz respeito ao dano moral, restou patente a frustração da legítima expectativa do consumidor em relação ao momento em que poderia desfrutar do bem adquirido, ante à desídia da construtora. Valor arbitrado em R\$ 10.000,00 que se encontra em consonância com os parâmetros normalmente arbitrados para casos semelhantes, não merecendo reforma. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 01/09/2016

=====

0005156-02.2012.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 17/12/2015 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES EM PARTE OS PEDIDOS, PARA (I) DECLARAR NULA A CLÁUSULA DE ARBITRAGEM; (II) CONDENAR A RÉ A RESTITUIR OS VALORES PAGOS A MAIOR EM DECORRÊNCIA DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. (III) CONDENAR A RÉ A DEVOLVER OS VALORES RELATIVOS À COMISSÃO DE CORRETAGEM; (IV) CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DOS ALUGUERES QUE DEIXARAM DE SER AUFERIDOS; (V) CONDENAR A PARTE RÉ EM R\$ 3.000,00 POR DANOS MORAIS E (VI) CONDENAR A RÉ A RESTITUIR OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COTAS CONDOMINIAIS. RECURSOS DA CONSUMIDORA E DAS RÉS A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, PARA (I) MAJORAR A VERBA COMPENSATÓRIA PARA R\$ 10.000,00; (II) CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES DE 0,5% AO MÊS; (III) JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A

TÍTULO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR; E (IV) DETERMINAR QUE, SOBRE A DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, INCIDAM JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, DESDE A CITAÇÃO, E CORREÇÃO MONETÁRIA, DESDE A DATA DE CADA DESEMBOLSO. Considerando-se que as Rés integraram a cadeia de consumo, não merece prosperar o argumento de que não seriam responsáveis pela devolução da comissão de corretagem. Ademais, deve ser rejeitada a preliminar de necessidade de instauração de juízo arbitral, eis que se trata de disposição abusiva. Da análise dos autos, verifica-se que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com entrega prevista para 31 de julho de 2009. Em relação à possibilidade de prorrogação do prazo, trata-se de cláusula contratual desprovida de qualquer abusividade. Assim, considerando-se válida tal disposição, conclui-se que as Rés poderiam entregar o imóvel até 31 de janeiro de 2010. In casu, houve falha na prestação do serviço por parte das Demandadas, na medida em que atrasaram a entrega do imóvel em doze meses. Em relação ao pedido de compensação por danos morais, a espera na entrega do imóvel causou à Demandante muita aflição e angústia, ferindo-se os direitos da personalidade da Consumidora. O valor de R\$ 3.000,00, a título de compensação por danos morais, s.m.j., não atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Desta forma, deve ser majorado para R\$ 10.000,00, valor mais apto a compensar o dano sofrido. Como o atraso na entrega do bem impediu a Autora de obter os ganhos correspondentes aos aluguéis, devida a reparação de lucros cessantes, que deve ser fixada em 0,5%, ao mês, do valor atualizado do bem. Sob outro aspecto, não assiste razão à parte Autora quando requer devolução dos valores pagos a título de correção monetária sobre o saldo devedor, eis que se trata de mera atualização do valor da moeda, mecanismo de preservação do poder aquisitivo, não representando acréscimo de valor. Por fim, como a Autora não foi devidamente informada com clareza e transparência da cobrança da comissão de corretagem, deve ser devolvida a quantia paga a tal título.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 17/12/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/03/2016

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/09/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/02/2018

=====

[0030997-96.2012.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ALCIDES DA FONSECA NETO - Julgamento: 25/11/2015 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. NULIDADE DA CLÁUSULA COMPULSÓRIA DE COMPROMISSO ARBITRAL. CONTRATO DE ADESÃO. DEMORA NA EFETIVAÇÃO DE REGISTRO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INCORPORADORA ANTE A PARCERIA FIRMADA COM AS EMPRESAS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. DANO MATERIAL CONFIGURADO. REEMBOLSO PELO PAGAMENTO DE CERTIDÕES E TAXAS EXPIRADAS POR CONDUTA IMPUTADA UNICAMENTE À PRESTADORA DE SERVIÇOS. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO. PREJUDICADO O EXAME DA PRETENSÃO RECURSAL DOS AUTORES PARA A MAJORAÇÃO DO DANO EXTRAPATRIMONIAL. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Recurso de apelação pela incorporadora imobiliária em face da sentença que, após afastar as preliminares de mérito e reconhecer a nulidade da

cláusula arbitral e a legitimidade da segunda autora, julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais a fim de condená-la ao ressarcimento da quantia de R\$2.950,00(dois mil, novecentos e cinquenta reais) e à reparação por dano moral no patamar de R\$4.000,00(quatro mil reais. Julgado primevo que se reforma apenas parcialmente. Relação jurídica estabelecida entre as partes que se apresenta claramente como de consumo, pois presentes os requisitos subjetivos e objetivos, previstos nos artigos 2º e 3º, assim como nos §§ 1º e 2º, da Lei 8.078/90. Contrato firmado entre as partes que, de fato, prevê que eventuais controvérsias da avença sejam solucionadas por arbitragem, na forma da Lei n. 9.307/96. No entanto, a despeito da informação da primeira apelante de que os apelados foram cientificados e anuíram com a referida cláusula, mediante a aposição de visto, fato é que não existe qualquer evidência nos autos de que pretendiam submeter o litígio a Juízo arbitral, até mesmo porque ingressaram com a presente demanda, o que corrobora a discordância com o procedimento, de modo que não há como prevalecer a cláusula contratual que impõe a sua utilização compulsória. Conjunto probante que evidenciou que a incorporadora indicou empresas parceiras de assessoria imobiliária para a intermediação da obtenção e do registro do contrato de financiamento imobiliário, bem como que a prestação do serviço foi deficientemente concluída, já que houve demora excessiva e injustificada na efetivação do ato registral. Circunstância que acarretou dano material aos apelados, uma vez que tiveram que arcar por duas vezes com os valores concernentes às taxas e certidões para o registro do contrato de financiamento, tendo em vista que, diante da demora, houve a expiração dos documentos inicialmente expedidos. Afastamento da condenação à reparação por dano moral, haja vista que, nada obstante a ilicitude da conduta da primeira apelante ao descumprir com sua obrigação contratual - registro do contrato de financiamento imobiliário em tempo razoável -, é certo que tal circunstância, por si só, sem demonstração efetiva de constrangimento vivenciado ou de qualquer outra repercussão na esfera extrapatrimonial, configura mera situação desagradável e corriqueira nas relações comerciais, enquadrando-se fora da órbita do dano moral, já que incapaz de violar o estado anímico e psíquico do ser humano, a ponto de causar-lhe desequilíbrio espiritual. Exclusão da verba reparatória de cunho moral da sentença que ocasionou prejuízo ao exame do recurso de apelação dos autores, em que pugnaram pela majoração do valor da reparação. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA PRIMEIRA APELANTE. PREJUDICADO DO EXAME DO APELO DOS APELANTES ADESIVOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/11/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/09/2016

=====

[0070298-58.2013.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 08/10/2015 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Responsabilidade Civil. Ação de conhecimento objetivando o Autor indenização por danos material e moral em razão do atraso na entrega de imóvel em construção, com pedidos cumulados de declaração de nulidade da cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem. Procedência parcial do pedido, tendo sido condenada a Ré ao pagamento de multa contratual, dos lucros cessantes, do valor desembolsado a título de cota condominial até a entrega das chaves, e de R\$ 15.000,00 para reparação do dano moral. Apelação da Ré. Relação de consumo. Responsabilidade objetiva. Contrato de promessa de compra e venda de sala comercial no qual fora prevista a conclusão da obra em junho de 2010, com prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do empreendimento. Conjunto probatório

que confere verossimilhança à alegação do Apelado de que o imóvel foi entregue após o prazo previsto. Apelante que deve responder pelas consequências do inadimplemento contratual, dentre elas, o ressarcimento das despesas referentes às cotas condominiais pagas pelo Apelado, sem usufruir do bem. Cláusula penal devida pela Apelante e prevista no contrato celebrado entre as partes, para o ressarcimento da desvantagem econômica sofrida pelo adquirente, que afasta a indenização a título de lucros cessantes, para que seja evitado o bis in idem. Dano moral configurado. Indenização que comporta redução para R\$ 8.000,00, para melhor se adequar a critérios de razoabilidade e de proporcionalidade. Provimento parcial da apelação.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/10/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 05/11/2015

=====

[0014707-06.2012.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). JUAREZ FERNANDES FOLHES - Julgamento: 24/09/2015 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RITO SUMÁRIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA PREVISTA PARA JULHO DE 2009 E TOLERÂNCIA DE ATÉ 180 DIAS (FEVEREIRO DE 2011). IMÓVEL ENTREGUE EM 26/01/2011. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DA RÉ (A) A PAGAR AO AUTOR O VALOR DE R\$ 10.000,00 A TÍTULO DE DANOS MORAIS, (B) AO PAGAMENTO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO PARA O ALUGUEL MENSAL DE IMÓVEL SIMILAR A PARTIR DE 01/02/2010 ATÉ 26/01/2011, DATA DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO, (C) A EFETUAR A ENTREGA DO PROJETO DE ENGENHARIA DETALHADO DO EMPREENDIMENTO, NO PRAZO DE 15 DIAS A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA, SOB PENA DE MULTA ÚNICA NO VALOR R\$ 3.000,00. INCONFORMISMO DA RÉ. RECURSO PROVIDO EM PARTE. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO OBTIDO EM DEZEMBRO DE 2010. HABITE-SE AVERBADO NA CERTIDÃO DO RGI EM 21/09/2010. TERMO AD QUEM DA MORA DA RÉ QUE DEVE SER A DATA DE AVERBAÇÃO DO HABITE-SE. 1. Rejeita-se a preliminar de carência de ação, ante a existência de cláusula de arbitragem. No que concerne à cláusula arbitral, deve ser interpretada de forma restritiva nos contratos de consumo, sobretudo quando de adesão, e tem sido afastada pela jurisprudência se imposta previamente e de forma arbitrária, com base no art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor. 2. No mérito, restou incontroverso o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor. Responsabilidade civil objetiva. Art. 14 do CDC. Excludentes de responsabilidade não configuradas. Fato de terceiro não demonstrado. Fortuito interno. Defeito na prestação do serviço que impõe aos fornecedores a reparação dos danos causados ao consumidor. 3. O não recebimento do imóvel no prazo pactuado configura mais do que mero descumprimento contratual, produzindo no comprador sentimentos de frustração e insegurança, passíveis de indenização. Valor fixado a título de danos morais, qual seja, R\$ 10.000,00, dentro dos parâmetros da razoabilidade e em consonância com a jurisprudência deste Tribunal. 4. Quanto à alegação de que o autor não trouxe aos autos qualquer comprovação de que alugaria o imóvel, não assiste razão ao apelante. Essa espécie de dano é presumida, pela frustração da possibilidade de fruição do bem imóvel, dispensando-se a prova cabal de que a unidade viria a ser entregue em locação. 5. No entanto, merece pequeno reparo a sentença no tocante ao período da mora da parte ré. O juiz sentenciante entendeu que a mora ocorreu de 01/02/2010 até 26/01/2011, data da efetiva entrega das

chaves. Porém, o termo ad quem da mora deve ser considerado até a data da averbação do habite-se, qual seja, 21/09/2010, conforme certidão do RGI de fls. 121 (indexador 123), a partir de quando já é possível às instituições financeiras concederem empréstimo imobiliário. No caso dos autos, o autor só obteve o financiamento em dezembro de 2010. 6. Quanto à alegação de que não é possível a cumulação de indenização de indenização por danos morais com pagamento de lucros cessantes, também não assiste razão ao apelante. A celebração da cláusula penal moratória não interfere na responsabilidade civil do devedor no pagamento das perdas e danos decorrentes de sua mora, cuidando-se de mera punição pelo atraso. 7. No tocante ao pedido autoral para que a parte ré seja condenada a fornecer "a documentação técnica do imóvel, ao nível de detalhamento de projeto construtivo, de engenharia (Planta baixa, arquitetura, instalações elétricas, hidráulicas e etc.) do referido imóvel na apresentação e padronização da devidas normas de engenharia (ABNT e etc.)", a sentença também não merece reforma. A ré alega em suas razões recursais que basta uma simples análise da documentação anexada pelo próprio Apelado pra concluir-se que o próprio junta aos autos a documentação fornecida pela Apelante, contendo a planta detalhada da unidade adquirida (fls. 73/75). No entanto, ao contrário do afirmado pela apelante, constata-se que a planta que a ré entregou ao autor e afirma ser detalhada é uma planta baixa de arquitetura, não contendo as partes hidráulica e elétrica do imóvel (fls. 73/75 - indexadores 73/75). É direito do consumidor receber, ao menos, uma planta básica com posicionamento de fiações elétricas e tubulações nas paredes e piso, evitando que se fure em lugar indevido. 8. Sentença reformada em parte para determinar que o termo ad quem da mora da parte ré é a data da averbação do habite-se, qual seja, 21/09/2010. 9. APELAÇÃO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/09/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 22/10/2015

=====

[0025597-75.2010.8.19.0208](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO - Julgamento: 01/06/2015 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONSTRUTORA DE IMÓVEIS. CLÁUSULA ARBITRAL. AFASTAMENTO. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO NÃO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DANOS MORAIS CONFIGURAÇÃO. Agravo retido. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que há regra "contida no art. 51, VII, do CDC, incidente sobre contratos derivados de relação de consumo, sejam eles de adesão ou não, impondo a nulidade de cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem, ainda que satisfeitos os requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96." (REsp 1169841/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 14/11/2012) Mérito. Demanda ajuizada por consumidor visando indenização por lucros cessantes e por danos morais, diante do atraso na conclusão da obra. Evidente relação de consumo, nos termos dispostos no artigo 3º, parágrafo 2º, da Lei 8.078/90, fazendo-se indispensável, portanto, a análise do pleito com atenção ao que determina o artigo 14 do Diploma Consumerista. Não configuração de inadimplência dos autores, pois a parte deixou de cumprir a obrigação de entrega do imóvel dentro do prazo contratual ajustado. O Superior Tribunal de Justiça já afirmou que "descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a

mora contratual não lhe é imputável." (AgRg no REsp 735353/RJ, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2005, DJ 10/10/2005, p. 365). O termo inicial para os lucros cessantes é a data em que a obra deveria ser completada e o termo final, a data da entrega do imóvel e, no caso, a data em que poderia ser entregue, ou seja, quando expedido o habite-se Precedentes. Danos morais configurados. Não obstante a regra seja de que o mero descumprimento de obrigação contratual não enseja reparação moral, há peculiaridades no caso concreto, notadamente a desídia da construtora, a qual sequer procura justificar o considerável atraso, limitando-se a refutar qualquer direito de reparação aos consumidores, que permitem a indenização por dano extrapatrimonial. Quantia arbitrada em sentença (R\$10.000,00) que se revela compatível com o patamar indenizatório adotado pelos precedentes jurisprudenciais deste Tribunal, atendendo, inclusive, aos aspectos punitivo e compensatório da condenação. Art. 557, §1º-A, do CPC. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 01/06/2015

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 07/10/2015

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 24/02/2016

=====

0382739-32.2012.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 20/05/2015 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. REVISÃO DE CLÁUSULAS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. NULIDADE DA CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. TAXA DE DECORAÇÃO DEVIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAR. VALOR NÃO DEDUZIDO DO PREÇO DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO SIMPLES. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. 1. Legitimidade passiva da incorporadora em relação aos danos materiais consubstanciados na comissão de corretagem, porquanto a responsabilidade solidária refere-se ao fornecedor e ao vendedor do produto, que respondem objetivamente pelos danos que causarem ao consumidor em decorrência da imperfeição de seus produtos e serviços, nos termos do art. 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor. 2. Os contratos de promessa de compra e venda, em que a incorporadora se obriga à construção de unidades imobiliárias mediante financiamento, rege-se pela Lei nº 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC, no que se refere ao contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador, conforme posicionamento firmado pela jurisprudência. 3. Imposição de condições, sem opção de recusa, configurando o contrato de adesão, evidenciada, portanto, a vulnerabilidade da autora em relação às rés. 4. Nas relações de consumo, o contrato deve ser interpretado de maneira mais favorável ao consumidor e de modo a não comprometer sua natureza e finalidade. 5. A cobrança de taxa de decoração tem previsão legal no art. 51 da Lei nº 4.591/64, razão pela qual sua cobrança somente se revela abusiva se não houver previsão contratual, o que não constitui a hipótese dos autos. 6. Uma vez que a atuação dos corretores se deu vinculada à construtora e atuando em seu interesse, por meio do stand de vendas, sendo ela, inclusive, a intermediária do pagamento da comissão de corretagem, nada dispondo o contrato firmado sobre a imposição ao promitente adquirente do encargo de pagamento da comissão de corretagem, já que a simples assinatura de recibo de pagamento da comissão e

declaração do adquirente do imóvel sem lastro em cláusula contratual expressa e válida, não basta para transferir ao consumidor o ônus do pagamento da comissão de corretagem, bem como não ficando comprovada a dedução do valor da comissão de corretagem do preço da unidade imobiliária contratada, afigura-se ilegítima a cobrança a tal título. 7. Restituição de forma simples que se impõe. 8. Sucumbência recíproca configurada. 9. Provimento parcial do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 20/05/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/07/2015

=====

[0026319-09.2010.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 28/04/2015 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO ENTREGA DO BEM NA DATA APRAZADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELOS AUTORES. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. A CONCESSÃO DO HABITE-SE GERA PRESUNÇÃO RELATIVA DE ESTAR O IMÓVEL APTO A SER ENTREGUE PELA PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS E POR EXPRESSA CLÁUSULA CONTRATUAL. COMPETE AOS AUTORES O ÔNUS DE ELIDIR TAL PRESUNÇÃO. NO CASO, EVENTUAIS VÍCIOS DESCRITOS PELOS AUTORES QUANDO DA REVISÃO DO IMÓVEL NÃO COMPROMETEM A HABITABILIDADE E PODERIAM, SE CONFIRMADOS, POSSIBILITAR AO CONSUMIDOR A PROPOSITURA DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, SEM PREJUÍZO DE PERDAS E DANOS. ATRASO DE VINTE DIAS DA ENTREGA DO IMÓVEL, NO CASO, PODE SER CONSIDERADO COMO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL, AFASTANDO O DEVER REPARATÓRIO. O CREDOR TAMBÉM TEM O DEVER DE COLABORAR COM O ADIMPLENTO DA OBRIGAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/04/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/06/2015

=====

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

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ)

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

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