

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO – ATRASO NA ENTREGA

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Consumidor

Data da atualização: 28.02.2018

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0031082-26.2012.8.19.0066](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES - Julgamento: 25/10/2017 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelações. Incorporação imobiliária. Atraso na entrega. Configuração. Marcos temporais. Lucros cessantes presumidos. Dano moral, no caso concreto. Cobrança excessiva em serviços adicionais. Obrigação quesível. Mora do credor na emissão de boletos. Acréscimos abusivos. Repetição dobrada. Engano injustificável. 1. Já computada a costumeira tolerância dilatatória de 180 dias do prazo contratual, as chaves do imóvel só foram entregues aos adquirentes 585 dias (mais de ano e meio) após a data-limite prevista no contrato. 2. Adversidades do mercado de mão de obra e insumos, bem como os usuais entraves burocráticos da máquina pública, não constituem fortuito externo para fins de romper o nexo causal na responsabilidade civil do incorporador por atraso na entrega da obra, mesmo porque sói contar com a dilação por ele mesmo estipulada em contrato de adesão. 3. Não pode ser acolhida a alegação de fato do consumidor, cuja suposta demora na quitação do preço teria determinado a demora na entrega das chaves, se a prova dos autos indica que sua imissão na posse do imóvel só ocorreu dois meses e meio após a integralização do preço ? o que denota a pendência de outras providências, a cargo do incorporador. 4. O atraso de ano e meio no cumprimento da finalização da construção e entrega de imóvel adquirido por casal para fins residenciais, mediante vasto investimento financeiro, não pode cair na vala comum do mero aborrecimento. 5. O promitente comprador faz jus à indenização de lucros cessantes pelo período de atraso na entrega do imóvel, pela presunção de prejuízo decorrente da não fruição do bem, dispensada a prova de que o daria em locação. Jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça. 6. A obrigação de pagar prestações de taxa de decoração e taxa de modificação da unidade ("kit barbecue"), na míngua de prova de que pudesse ser feita por outro meio que não o boleto próprio emitido pelo credor, ostenta natureza de dívida quesível, e não portátil (art. 327 do Código Civil). 7. Nas obrigações quesíveis, em que o credor deve buscar o devedor para obter o pagamento, a ausência de emissão e envio de boletos até a data do vencimento implica mora do credor, e não do devedor, ausente a prova de meio alternativo de quitar sua obrigação. 8. Não é justificável o erro do fornecedor que, apesar dos insistentes reclamos do consumidor, não emite os boletos de cobrança indispensáveis ao pagamento e, depois, ainda imputa ao consumidor os encargos de sua própria mora. 9. Provimento integral do primeiro recurso e parcial do segundo. Procedência quase total do pedido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 25/10/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/02/2018

=====

[0020233-85.2011.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ANTONIO CARLOS DOS SANTOS BITENCOURT - Julgamento: 02/02/2016 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelações Cíveis. Direito do Consumidor. Ação de Responsabilidade Cível. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência. Inconformismo manifestado por ambas as partes. Incensurável a sentença que afastou a aplicabilidade da teoria da imprevisão - caso fortuito/força maior - como causa de exclusão de responsabilidade civil e reconheceu os danos materiais e extrapatrimoniais. De fato uma empresa de grande experiência no mercado de construção/incorporação, não tem como ignorar fatores climáticos ou escassez de materiais e mão de obra que cercam sua atividade empresarial. Trata-se de risco inerente à atividade de construção e incorporação imobiliária, que não pode ser repassado ao consumidor. Incontroverso que as construtoras dominam a técnica da construção civil e são capazes de prever o cronograma de obras com incidência de todos os fatores para firmar um prazo de conclusão compatível com a realidade, o que deve ser cumprido, sob pena de responsabilização civil. Necessidade de modificação da sentença no que se refere aos lucros cessantes e majoração dos danos materiais. De fato, verifica-se omissão na sentença quanto ao pedido de lucros cessantes. Contudo, é possível o enfrentamento da matéria em sede de apelação, em atenção ao princípio da celeridade processual, conforme art. 515, § 1º do CPC. O Superior Tribunal de Justiça vem decidindo no sentido de 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) . No tocante à reparação extrapatrimonial é curial assentar, neste passo, que o dano moral consubstancia violação à dignidade humana, valor-fonte da ordem constitucional brasileira (art. 1º, III, da CRFB/1988), do qual dimana o direito geral de personalidade em todas as suas dimensões. O atraso na entrega do imóvel gera abalo moral, notadamente quando os compradores tinham o objetivo de proporcionar uma qualidade de vida melhor para a segunda Autora. Portanto, diante das peculiaridades apresentadas, o quantum indenizatório fixado na sentença, no montante de R\$5.000,00, para cada autor, merece ser majorado para R\$10.000,00, para cada autor, em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como as peculiaridades do caso concreto. Mantido os juros legais a contar da citação, artigo 405 do CC, e correção monetária, nos termos da súmula 97 desta Corte Estadual, uma vez que na hipótese trata-se de relação contratual. Congelamento do saldo devedor. Impossibilidade. Correção monetária que constitui índice de atualização monetária. Possibilidade de substituição pelo menor índice no período da mora da Ré, consoante entendimento firmado pelo STJ. No mais, insta destacar que o consumidor não está obrigado a cumprir determinada disposição contratual quando ela se mostrar abusiva, isto é, fora dos padrões impostos pela boa-fé objetiva. Precedentes desta Corte Estadual. PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS INTERPOSTOS, NA FORMA DO ARTIGO 557, § 1º A, DO CPC.

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 02/02/2016

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 06/06/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/08/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 21/02/2018

=====

[0432201-55.2012.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). ANDREA FORTUNA TEIXEIRA - Julgamento: 04/10/2017 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA REFORMADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO BEM. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL IN RE IPSA. Prosseguindo, o prazo estipulado para a entrega do imóvel foi fixado para o mês de NOVEMBRO de 2010, com postergação (atraso) contratada em mais de 180 (cento e oitenta) dias, ficando o limite final para MAIO de 2011, e-fls. 174 (fls. 38). No entanto, o documento às e-fls. 174 (fls. 195) comprova que somente no dia 18 de JULHO de 2011, o habite-se foi emitido, e as chaves entregues no dia 19 de janeiro de 2012. No caso vertente, a demora injustificada na entrega do imóvel gerou um enorme transtorno, visto que reuniu esforços para comprar o apartamento por pretender morar com sua filha, porém, foi impedida de mudar pelo fato da não entrega do imóvel, o qual já deveria ter sido entregue pelas partes ré/s/1ªs Apeladas. O atraso da obra, fez com que o dinheiro aplicado no imóvel se desvalorizasse mais do que o previsto pela parte autora/1ª Apelante. Prosseguindo, para a configuração da responsabilidade objetiva e do consequente dever de indenizar é necessária a comprovação do fato, do dano e do nexos causal, o que restou comprovado pela parte autora/1ª Apelante. No artigo 14, § 3º, do CDC está disposto que as partes ré/s/1ªs Apeladas só não será responsabilizado quando provar alguma excludente de sua responsabilidade previstas nos incisos I e II do mencionado dispositivo legal. Contudo, a falta do cumprimento do disposto no artigo 14, § 3º, II, do CDC e do artigo 373, II, do CPC, torna verossímil as alegações da parte autora/1ª Apelante, bem como imputa a aplicação do artigo 14, caput, do CDC no julgamento da presente lide e o dever de indenizar. Caracterização de dano moral indenizável, porquanto não se pode descurar da lesão aos direitos da personalidade. Moradia. Projeto de vida. Dano moral arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Provimento parcial do recurso da parte autora e desprovimento do recurso da parte ré.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 04/10/2017

[Decisão monocrática](#) - Data de Julgamento: 15/02/2018

=====

[0002426-13.2015.8.19.0209](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). SÉRGIO SEABRA VARELLA - Julgamento: 29/11/2017 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelação cível. Direito do Consumidor. Compra e venda de unidades imobiliárias. Alegação de atraso na entrega dos apartamentos. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. 1- Ilegitimidade passiva da segunda ré que se afasta. Aplicação da teoria da asserção. 2- Prazo final para a entrega dos imóveis que ocorreu em 30/01/2014. Autores que receberam as unidades em outubro de 2014. 3- Autores que não conseguiram realizar a transferência dos imóveis na data prevista contratualmente em razão da ordem de bloqueio judicial determinada em 2012 nos autos do processo nº 0025269-45.2010.8.19.0209, que impediu a alienação dos bens. 4- A discussão judicial sobre a propriedade do terreno no qual foi realizada a construção dos apartamentos constitui risco inerente à atividade desenvolvida pela parte ré, não assistindo razão aos demandados quando

sustentam a ocorrência de caso fortuito capaz de afastar a sua responsabilidade, tampouco culpa exclusiva de terceiro. 5- Lucros cessantes cabíveis em razão do dano decorrente da não fruição do bem. Presunção de prejuízo. O respectivo valor deve ser fixado em liquidação de sentença, com base na média do aluguel. 6- Dano moral não configurado. Ausência de constrangimento ou intenso sofrimento capaz de ultrapassar os limites do mero aborrecimento não indenizável, ou do simples inadimplemento contratual. Autores que adquiriram os imóveis com o objetivo de aluguel para complementação de renda. 7- Pedido de indenização a título de IPTU do exercício de 2014 e da diferença das custas cartorárias que não deve ser acolhido. 8- Reforma parcial da sentença, para condenar a parte ré ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes. 9 - Sucumbência recíproca. 10 - DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 29/11/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/02/2018

=====

[0377703-38.2014.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MÔNICA FELDMAN DE MATTOS - Julgamento: 15/02/2017 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA FASE DE CONSTRUÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANO MATERIAL. AUTOR QUE REQUER LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. AMBOS TÊM A FINALIDADE DE REPARAR O DANO SUPOSTO PELO CONSUMIDOR EM VIRTUDE DA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL. PORTANTO, NÃO PODEM SER APLICADOS CONCOMITANTEMENTE SOBRE O MESMO PERÍODO DE ATRASO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO EVIDENCIADA. INEXISTÊNCIA DAS EXCLUDENTES PREVISTAS NO PARÁGRAFO 3º DO ART. 14 DO CDC. DANO MORAL CONFIGURADO QUE MERECE SER MAJORADO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR/APELANTE 1, PARA MAJORAR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PARA R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) E DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ/APELANTE 2.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 15/02/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 24/01/2018

=====

[0062645-66.2017.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa

Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 14/12/2017 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

RAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRETENSÃO AUTORAL FUNDAMENTADA NOS VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. Agravo de instrumento em face de decisão que deferiu a tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de incluir o nome dos autora nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, bem como determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas em aberto do financiamento, além daquelas que eventualmente vencerem no curso da lide, haja vista a rescisão contratual que se pretende, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 para cada um dos descumprimentos. Inexistência de nulidade da decisão que

deferiu efeito suspensivo ao recurso. Contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia. Afirmação da compradora de atraso na entrega de quatro meses e defeitos no imóvel. Alienação fiduciária pactuada com a própria vendedora e que não impede a antecipação da tutela, visto que a pretensão da rescisão contratual possui como fundamento vício na construção do imóvel. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/2015. Aplicação da súmula 59 desta Corte. Revogação da decisão que concedeu efeito suspensivo. Decisão agravada mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 14/12/2017

=====

0059650-79.2014.8.19.0002 - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 18/10/2017 - VIGÉSIMA TERCEIRA
CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÕES CÍVEIS RECÍPROCAS. Contrato de compra e venda de imóvel. Atraso na conclusão das construções de área de lazer externa. Cláusula contratual prevendo a construção de área de lazer externa, denominada "Parque", além de estar contida nos panfletos de publicidade do empreendimento. Obrigação de entregar o empreendimento de forma integral na forma ofertada. Atraso superior a 03 (três) anos que enseja o dever de indenizar a título de danos morais, por não estar configurado mero aborrecimento. Não incidência do verbete sumular n. 75, do TJ-RJ. Quantum arbitrado em R\$8.000,00 que se mostra excessivo, estando em desalinho com os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem justa causa. Redução para R\$1.000,00 para cada um dos autores. Cláusulas contratuais n. 6.4 e 6.5. Multa contratual pelo atraso na entrega da unidade imobiliária (apartamento) que não pode ser aplicada de forma extensiva para o atraso na entrega da área externa. Acolhimento parcial dos pedidos deduzidos na petição inicial que importa no reconhecimento de sucumbência recíproca, nos termos da norma contida no art. 85, caput, do NCPC, vigente na data em que publicada a sentença em 01/12/2016. Sentença parcialmente reformada. Precedentes. PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 18/10/2017

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 29/11/2017

=====

0007276-13.2015.8.19.0209 - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 23/08/2017 -
VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR 19 MESES. Sentença que condena as rés a indenizar a autora pelo dano moral sofrido no valor de R\$ 10.000,00, ao pagamento da multa contratual no valor mensal de 0,5% sobre o preço do imóvel constante no contrato, bem como ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes no valor de aluguel correspondente a 0,5% sobre o valor do imóvel constante no contrato, por mês ou fração. Outrossim, julga improcedentes os pedidos de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, cotas condominiais e atualização do saldo devedor. Apelo das partes. Mostra-se incabível caracterizar como caso fortuito / força maior a suposta falta de mão de obra especializada e de material de construção imobiliário, assim como a alegada realização de inúmeras obras civis realizadas no país, visto que tal fato diz respeito ao próprio planejamento da obra. Configurado o inadimplemento

contratual por parte das rés, passa-se à análise dos pedidos formulados pelas partes. No que concerne ao pedido de congelamento da atualização do saldo devedor pleiteado pela autora a partir da mora das rés, não pode ser acolhido, uma vez que a correção monetária objetiva tão somente recompor o valor da moeda corroída pela inflação. Quanto ao índice da correção monetária que deve ser aplicada ao saldo devedor, ultrapassado o prazo para a entrega do imóvel, computando-se o prazo de tolerância, deve incidir índice mais favorável ao consumidor, que, no caso, é o IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor. Precedente. Quanto ao pedido de restituição do valor pago em cotas condominiais antes da imissão na posse formulado pela autora, ela não impugnou o fundamento da sentença que concluiu que não foi provado pela adquirente o seu pagamento, razão pela qual, inexistindo prova de quitação de ditas cotas, deve ser mantido o capítulo da sentença que não acolheu tal pleito. No entanto, deve-se declarar nula a cláusula 10.2 de fl. 73 no sentido de que estipula ser a adquirente a responsável pelo pagamento de cotas condominiais antes de sua imissão na posse, conforme requerido pela autora, visto que só é responsável pela quitação de tal verba a partir de sua imissão na posse. Lucros cessantes devidos pelas rés em razão de sua mora, devendo ser fixado em liquidação de sentença por arbitramento. Dano moral não configurado em razão do mero atraso na entrega das chaves, não sendo comprovada pela autora nenhuma outra circunstância capaz de agravar a situação vivenciada. Precedentes. Quanto à alegação das construtoras de que não se poderia cumular condenação em cláusula penal com dano moral e material não procede, dado que a cláusula penal nº 8.4.1.1 de fl. 69 que consta no contrato tem natureza moratória e não compensatória. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/08/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 29/11/2017

=====

[0000491-59.2016.8.19.0028](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 01/11/2017 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE RÉ, VISANDO À IMPROCEDÊNCIA INTEGRAL DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELOS AUTORES, OBJETIVANDO A REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA, A FIM DE QUE SEJA A RÉ CONDENADA A RESTITUÍ-LOS OS VALORES DAS TAXAS CONDOMINIAIS, PUGNANDO, OUTROSSIM, PELA CONDENAÇÃO DAS RÉS AO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS PELO PERÍODO DE ATRASO DE 11 (ONZE MESES), BEM ASSIM NA VERBA COMPENSATÓRIA DE DANOS MORAIS. 1) A matéria submetida à apreciação do Poder Judiciário é de ordem pública e de interesse social. Presentes os elementos da relação jurídica de consumo, a análise das práticas, das cláusulas e condições contratualmente ajustadas entre as partes se subsume ao campo de incidência principiológico-normativo do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, sendo indisponível e imperativa a sua aplicação. 2) Proteção contratual do consumidor - O intérprete e aplicador do Direito do Consumidor tem o dever de zelar pela satisfação das legítimas expectativas dos parceiros contratuais, permitindo ao contrato cumprir a sua função social, eliminando os eventuais excessos - decorrentes do abuso da posição de vantagem (match position) - praticados pelas incorporadoras. 3) Práticas abusivas - HERMAN BENJAMIN conceitua "práticas abusivas", em sentido amplo, como sendo aquelas em "desconformidade com os

padrões mercadológicos de boa conduta, em relação ao consumidor", definindo-as como "as condições irregulares de negociação nas relações de consumo", condições essas "que ferem os alicerces da ordem jurídica, seja pelo prisma da boa-fé, seja pela ótica da ordem pública e dos bons costumes". 3.1) Cláusula de tolerância (atraso de 180 dias na entrega da unidade imobiliária) - Considera-se válida a cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o Aviso nº 85/2012, deste Egrégio Tribunal de Justiça. 3.2) Responsabilidade civil - O descumprimento da obrigação de entrega da unidade imobiliária no prazo convencionado, vencido o prazo de tolerância, implica na responsabilidade objetiva do incorporador à efetiva reparação dos danos materiais e morais (art. 6º, VI, CDC) ao adquirente. 3.2.1) A entrega do imóvel estava prevista para 05/01/2014, computando-se o prazo de entrega em 24 meses. Com a tolerância de 180 dias (Cláusula Quinta), a previsão de entrega seria 05/07/2014. Os Autores receberam as chaves do imóvel somente em 24/07/2015 (documento de fls.63). Portanto, considera-se para efeito de cálculo de danos materiais, o período de atraso a partir de 06/07/2014 a 24/07/2015 (data da entrega das chaves). 3.2.2.) Taxas de condomínio - No que tange o pedido de devolução das cotas condominiais, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp Repetitivo n. 1.345.331/RS, Relator MINISTRO LUÍS FELIPE SALOMÃO, em 08/04/2015, DJe 20/04/2015, pacificou o entendimento de que a definição da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Correta, portanto, a determinação do juízo a quo de devolução na forma simples da taxa condominial paga pela parte Autora devidamente comprovada a fl.82, até data da entrega das chaves (24/07/2015). 3.3) Taxa de obra - A Taxa de Evolução de Obras é uma taxa comum em financiamentos adquiridos perante a Caixa Econômica Federal, cujo objeto são imóveis ainda em fase de construção, a qual só começa a ser cobrada após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Ressalvando o entendimento deste Relator, esta e. 25ª Câmara Cível Especializada firmou o entendimento no sentido da abusividade da cobrança da chamada "taxa de evolução de obra" ou "taxa de obra" após o prazo contratual para a entrega das chaves. 3.4) Danos morais - Cumpre ao Poder Judiciário efetivamente reparar os danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos causados aos consumidores, mas, sobretudo, compete-lhe efetivamente prevenir a ocorrência dos mesmos - conforme dispõe o artigo 6º, VI, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Em situações como a deste processo, entende o e. Superior Tribunal de Justiça que o dano moral não se verifica in re ipsa, cabendo à parte autora a sua efetiva comprovação (Precedentes do Superior Tribunal de Justiça). No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados aos Autores, frustração pelo atraso de 11 meses no recebimento do imóvel, sacrifícios de ordem econômica, que lhes tiraram o sossego e a paz, transtornos de ordem emocional, ultrapassam os limites do mero aborrecimento, restando, pois, devidamente configurado o dano moral. Verba compensatória arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. 4) Recurso da parte ré conhecido e não provido Recurso dos Autores conhecidos e parcialmente providos, fixando para efeito de cálculo de danos materiais, o período de atraso de 06/07/2014 a 24/07/2015 (data da entrega das chaves), bem assim para condenar os Réus ao pagamento de verba compensatória dos danos morais arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigida monetariamente a contar da presente data e acrescidas de juros legais a contar da citação. Por conseguinte, majoro os honorários fixados em favor dos Autores para 20% do valor da condenação, considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85 § 11, Código de Processo Civil.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/11/2017

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 29/11/2017

=====

0384435-69.2013.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1ª Ementa
Des(a). LEILA MARIA RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE -
Julgamento: 21/11/2017 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Autor narra atraso na entrega do bem e pagamento de multa contratual a menor, além de necessidade de cancelamento de hipoteca. Houve mora de cerca de sete meses, mas também houve celebração de acordo com quitação. A permanência do gravame não impede o registro da escritura, na qual deve haver a menção ao gravame, e o pedido de baixa deve ser dirigido ao credor hipotecário em estando o imóvel integralmente quitado. RECURSO DESPROVIDO.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 21/11/2017

=====

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

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) e
disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC), ambos da
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjri.ius.br