

## The civil responsibility of construction companies in the case of delivering the keys of an immobile after the established period of a buy and sale promise contract

Responsabilidade civil das construtoras em caso de entrega das chaves do imóvel depois do prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e venda

Samuel Monteiro de Sousa<sup>2</sup>



João Marcos Rocha Lopes<sup>3</sup>



Ana Cláudia Barroso<sup>4</sup>



Data de Submissão: 30 mai. 2020.

Data de Aprovação: 26 jun. 2020.

Data de Publicação: 30 jun. 2020.

**ABSTRACT:** This present work aims to reach the aspects of civil responsibility, especially the civil responsibility when it comes to construction companies that delays the delivery of the keys, after the deadline engaged in the buying and selling promise. The research will approach the general concepts of the civil responsibility institute, so that after, those concepts will be analyzed in the light of the civil responsibility of the construction companies that unjustifiably delays the delivery of keys. The research was based in the technique of case study, with homeland doctrinal and jurisprudential. The method applied was the deductive method, it made possible to clarify the position of the jurists about the subject. The study proved that with the modifications in the homeland legal order, it is a civil responsibility of the construction companies for the unjustifiable delays of delivering keys after the deadline established in the buying and selling promise.

**Keywords:** Civil responsibility. Construction companies. Unjustified delays. Damage. Promise to buy and sell.

**RESUMO:** O presente trabalho tem o intuito de abordar os aspectos da responsabilidade civil, especificamente a responsabilidade civil voltada às construtoras pelo atraso da entrega de chaves, após o tempo apurado em contrato de promessa de compra e venda. A pesquisa abordará conceitos gerais do instituto da responsabilidade civil para após verificar esses conceitos, no âmbito em geral aplicado expressamente a responsabilidade civil das construtoras ante ao atraso injustificado da entrega das chaves. A pesquisa foi baseada na técnica do estudo de caso, com análise doutrinária e jurisprudencial pátria. Foi utilizado o método dedutivo, de maneira que possibilitou esclarecer o posicionamento dos juristas acerca da matéria. O estudo levou a comprovação de que com as modificações no ordenamento pátrio, a responsabilidade civil das construtoras decorrente do atraso injustificado das chaves do imóvel, depois do prazo estabelecido em contrato de compra e venda.

**Palavras-chaves:** Responsabilidade civil. Construtoras. Atraso injustificado. Dano. Promessa de compra e venda.

<sup>1</sup> **Atribuição CC BY:** Este é um artigo de acesso aberto e distribuído sob os Termos da *Creative Commons Attribution License*. A licença permite o uso, a distribuição e a reprodução irrestrita, em qualquer meio, desde que creditado as fontes originais.

<sup>2</sup> Bacharelado em Direito. Centro Universitário São Lucas. E-mail principal de contato: samucapvn@gmail.com.

<sup>3</sup> Bacharelado em Direito. Centro Universitário São Lucas. E-mail de contato: jmlopespsc@hotmail.com.

<sup>4</sup> Mestra em Desenvolvimento Regional e Agronegócio pela Universidade Federal do Tocantins - UFT. Professora do Curso de Direito do Centro Universitário São Lucas. E-mail: ana.barroso@saolucas.edu.br.

## 1 INTRODUÇÃO

Primeiramente, se faz necessário que tenhamos uma visão da responsabilidade civil no cenário jurídico brasileiro, visando a defesa do comprador que almeja realizar o sonho de adquirir o imóvel próprio, entretanto, fica à mercê da vontade das construtoras/empreiteiras/incorporadoras concluírem algo que já deveria ter realizado.

O tema abordado busca demonstrar a condição discrepante que as construtoras em algumas situações impõe aos adquirentes sendo necessário a responsabilidade civil para resguardar quem tem o seu direito ofendido, visando sua proteção ao povo que a tempos necessitava de resposta sobre a condição que existe entre o consumidor e a fornecedora, para que o direito na busca da evolução junto a sociedade não deixe que qualquer lesão ou ameaça de direito fique sem resposta.

Como problemática, foi estabelecida a seguinte pergunta: o atraso injustificado na entrega das chaves acarreta responsabilidade civil às construtoras? As hipóteses trazidas para resolver essa problemática é que há reparação civil em caso de entrega de chaves depois do prazo estabelecido.

O objetivo geral deste trabalho é analisar as hipóteses de responsabilidade civil decorrente do atraso injustificado no rol de danos previstos na legislação vigente e posicionamentos doutrinários, embasando a sua aplicabilidade.

Por fim, o estudo da teoria em análise tem grande importância, buscando demonstrar a inteligência da jurisprudência para com a doutrina, tendo em vista que a responsabilidade civil vem decorrente de mudanças constantes.

A metodologia aplicada a este trabalho será de natureza qualitativa, exploratória, bibliográfica, descritiva e documental na área de Direito Civil e Direito Constitucional. Ademais, o método na fase de investigação será o dedutivo, utilizando-se de leitura crítico-reflexivas e estudo de caso com base nos julgados proferidos pelos Tribunais Superiores.

Esta pesquisa se embasa no Direito Civil. Os autores mais destacados no texto foram Carlos Roberto Gonçalves, Pablo Stolze Gagliano, César Fiuza, Nelson Rosendal, Rodolfo Pamplona Filho, Silvio Rodrigues, Sérgio Cavalieri Filho, Maria Helena Diniz e Paulo Nader.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Evolução histórica da responsabilidade civil

Durante o processo evolutivo, grande foi a necessidade de aperfeiçoamento das relações humanas, houve a necessidade de formação de obrigação de uns para com os outros, de tal modo que tais obrigações não cumpridas, sejam elas positivas ou negativas, deveria haver uma responsabilização.

Dessa forma, tem-se que a instituto da responsabilidade civil já era praticado muito antes de existir um conceito quanto à matéria, uma vez que sua evolução acontecia entrelaçada com sua história, tendo a vingança como preambular forma de combate a atos lesivos, senão veja:

Na pré-história da responsabilidade civil, pode-se situar a vingança como a primeira forma de reação contra comportamentos lesivos. Na ausência de um poder central, a vendeta era levada a efeito pela própria vítima ou pelo grupo ao qual pertencia. O passo sucessivo foi a Lei de Talião: olho por olho, dente por dente – típico da tradição bíblica -, a qual, não obstante o seu rigor, tratava-se indubitavelmente de um temperamento dos costumes primitivos, em função da proporcionalidade do castigo (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA BRAGA NETTO, 2014, p.65).

Nesse norte, a característica a ser destacada no citado período histórico da evolução da responsabilidade civil, como bem observa Maria Helena Diniz (2006, p. 11) A Responsabilidade era objetiva, não dependia de culpa, apresentando-se apenas como uma reação ao lesado contra a causa aparente do dano.

Ao passo em que as relações humanas evoluíam a responsabilidade civil também seguia se modernizando, mais especificadamente no direito Romano, onde a própria Lei de Talião passou a ser de certo modo flexível, deixando de lado a ideia de autotutela, passando a exercer a composição, podendo ser bem compreendido nos ensinamentos de Pablo Stolze Gagliano.

Há, porém, ainda na própria lei mencionada, perspectivas da evolução do instituto, ao conceber a possibilidade de composição entre a vítima e o ofensor, evitando-se a aplicação da pena de Talião. Assim, em vez de impor que o autor de um

dano a um membro do corpo sofra a mesma quebra, por força de uma solução transacional, a vítima receberia, a seu critério e a título de pena, uma importância em dinheiro ou outros bens (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 56).

Em complemento ao entendimento do nobre doutrinador, cabe ainda demonstrar o relevante passo dado pelos romanos, tendo em vista que a referida composição traria vantagens tanto para o ofendido quanto ao ofensor, o que é brilhantemente colocado por Maria Helena Diniz (2006, p. 11) “[...] do que cobrar a retaliação, porque esta não reparava dano algum, ocasionando na verdade duplo dano: o da vítima e de seu ofensor, depois de punido”.

Posteriormente, com edição da *Lex Aquilia*, insurge outro marco histórico quanto ao tema do presente estudo, porque passou a atribuir características que viabilizavam a reparação do dano causado, passando a apreciar a figura da culpa como elemento de responsabilidade.

A *Lex Aquilia de damno* veio cristalizar a idéia de reparação pecuniária do dano, impondo que o patrimônio do lesante suportasse os ônus da reparação, em razão do valor da *res*, esboçando-se a noção de culpa como fundamento da responsabilidade, de tal sorte que o agente se isentaria de qualquer responsabilidade se tivesse procedido sem culpa. Passou-se a atribuir o dano à conduta culposa do agente (DINIZ, 2006, p.11).

Consequentemente, o Estado passou a interferir diretamente nos conflitos conforme observado por Gonçalves (2012, p.26) “Estado assumiu assim, ele só, a função de punir. Quando a ação repressiva passou para o Estado, surgiu a ação de indenização. A responsabilidade civil tomou lugar ao lado da responsabilidade penal”.

Diante das mutações que a responsabilidade civil teve durante o período clássico, ainda nas palavras de Maria Helena Diniz (2006, p.11) “com a estruturação da ideia de dolo e de culpa *stricto sensu*, seguida de uma elaboração da dogmática da culpa, distinguiu-se a responsabilidade civil da pena”.

Absorvidos os conceitos preliminares acima explorados, cabe mencionar que tal entendimento foi basilar a outras codificações mais modernas, sendo bem apontado por Pablo Stolze Gagliano, *in verbis*:

Permitindo-se um salto histórico, observe-se que a inserção da culpa como elemento básico da responsabilidade civil aquiliana — contra o objetivismo excessivo do direito primitivo, abstraindo a concepção de pena para substituí-la, paulatinamente, pela ideia de reparação do dano sofrido — foi incorporada no grande monumento legislativo da idade moderna, a saber, o Código Civil de Napoleão, que influenciou diversas legislações do mundo, inclusive o Código Civil brasileiro de 1916 (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p.57).

A responsabilidade civil objetiva é necessária aos dias modernos, de forma que a teoria do risco anteriormente suscitada em sua essência, traduz que (DINIZ, 2006, p.12) “todo risco deve ser garantido, visando a proteção jurídica à pessoa humana”.

Nesse íterim, deve-se trazer a baila do presente trabalho, no direito moderno a responsabilidade objetiva se divide em duas vertentes, o que pode ser aferido pelo ponto de vista do esplêndido doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, a seguir:

No direito moderno, a teoria da responsabilidade objetiva apresenta-se sob duas faces: a teoria do risco e a teoria do dano objetivo [...] Pela última, desde que exista um dano, deve ser ressarcido, independentemente da ideia de culpa. Uma e outra consagram, em última análise, a responsabilidade sem culpa, a responsabilidade objetiva. Conforme assinala Ripert, mencionado por Washington de Barros Monteiro, a tendência atual do direito manifesta-se no sentido de substituir a ideia da responsabilidade pela ideia da reparação, a ideia da culpa pela ideia do risco, a responsabilidade subjetiva pela responsabilidade objetiva [...] A realidade, entretanto, é que se tem procurado fundamentar a responsabilidade na ideia de culpa, mas, sendo esta insuficiente para atender às imposições do progresso, tem o legislador fixado os casos especiais em que deve ocorrer a obrigação de reparar, independentemente daquela noção. É o que acontece no direito brasileiro, que se manteve fiel à teoria subjetiva nos arts. 186 e 927 do Código Civil. Para que haja responsabilidade, é preciso que haja culpa.

A reparação do dano tem como pressuposto a prática de um ato ilícito. Sem prova de culpa, inexistente a obrigação de reparar o dano (GONÇALVES, 2012, p. 29).

Por fim, ponto fulcral da evolução histórica da responsabilidade civil importa, Rosenthal (2014, p. 70) “a límpida separação entre a esfera do direito civil e a do direito penal, uma conquista dos ordenamentos modernos, como resultado de uma lenta, mas constante evolução”.

## 2.2 Conceito de responsabilidade civil

A palavra responsabilidade, originada do latim *respondere*, tem por definição o encargo de suportar com as consequências do próprio comportamento ou do comportamento de outras pessoas. Contudo, somente a origem da palavra por si só, é insuficiente para conceituar a responsabilidade civil, considerando a necessidade de unir duas ideias, as quais sejam:

[...] a atribuição de uma ação a um agente e a qualificação moral e geralmente negativa desta ação. Há uma infração, seguida de uma reprovação, que conduz o juízo de imputação a juízo de *retribuição*. O acoplamento entre as duas obrigações, a de agir em conformidade com a lei e a de reparar o dano ou cumprir a pena culminou na inteira moralização e juridicização da imputação (ROSENVALD, 2014, p. 43).

Para Cezar Fiuza (2010, p.280) “Revela, então, um dever, um compromisso, uma sanção, uma imposição decorrente de algum ato ou fato”.

Observadas as composições necessárias para definição do conceito de responsabilidade civil, somado ainda a ideias já construídas de responsabilidade civil subjetiva (decorrente da culpa) e responsabilidade civil objetiva (decorrente de imposição legal). Desta forma:

A responsabilidade civil é a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesmo praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal (DINIZ, 2006, p.40).

Em suma, a responsabilidade civil consiste em minimizar ou restituir ao estado *quo ante* quem teve

sua moral ou patrimônio ofendido. Por seguinte, a responsabilidade civil na ótica de Paulo Nader (2016, p. 48) nasce sempre de um fato jurídico que, em sentido amplo, é qualquer acontecimento que gera, modifica ou extingue relação jurídica.

## 2.3 Responsabilidade civil contratual

Nas relações contratuais também incide a presença da responsabilidade civil, sendo mais fácil a percepção de sua incidência, posto que consiste sua caracterização em razão do descumprimento da obrigação contratual, senão veja:

Tal dificuldade é minorada quando a conduta ensejadora do dano é resultante do descumprimento de um dever contratual, pois, nessa hipótese, presumir-se-ia a culpa, uma vez que a própria parte se obrigou, diretamente, à obrigação, ora descumprida (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p.62).

Em conteúdo, em concordância com os ensinamentos supra, e de modo a clarear quanto à culpa de quem der causa ao descumprimento do dever contratual, uma vez que “abrange também o inadimplemento ou mora relativos a qualquer obrigação, ainda que proveniente de um negócio unilateral[...] ou da lei.” Gonçalves (2014, p.44)

Vale trazer a lume, a obrigação civil contratual abarca ainda período antecedente a formação da relação contratual, sendo fabulosamente descrito por Nader (2016, p.49) “A responsabilidade contratual compreende a fase anterior ao ato negocial, quando ocorrem as tratativas, a da celebração e a de execução das obrigações assumidas”.

Cezar Fiuza vai um pouco mais além, trazendo os conceitos de responsabilidade pré-contratual e pós-contratual, lecionando que em nenhum dos casos trata-se expressamente do contrato propriamente dito, e sim de fases antecedentes e posteriores ao contrato, todavia não fazendo parte de uma responsabilidade extracontratual, ora veja:

A responsabilidade pré-contratual e a pós-contratual, não têm a natureza de responsabilidade contratual. No entanto, não se podem dizer absolutamente extracontratual, por estarem ligadas aos contratos. Têm, na verdade, natureza mista, *sui generis* (FIUZA, 2010, p. 282).

No *códex* cível vigente, pode ser verificado que a proteção às relações contratuais de forma expressa, aplicando a responsabilidade civil, o que pode ser identificado no seguinte artigo: Art. 389 “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

Segundo bem colocado pelo saudoso Professor Silvio Rodrigues (2002, p.9) “na responsabilidade contratual a indenização, em muitos casos senão em todos, é, por igual, um substitutivo da prestação contratada”.

A responsabilidade contratual ainda pode ser diretamente entrelaçada junto a responsabilidade extracontratual (aquilliana), considerando o fato do inadimplemento ou a má prestação de uma determinada atividade impactar em prejuízos extrapatrimoniais, conforme leciona Maria Helena Diniz:

No direito moderno, a teoria da Quanto à responsabilidade contratual se atribui descumprimento ou má prestação de uma atividade à qual alguém estava obrigado em virtude de liame contratual e se esse inadimplemento visava, diretamente, a satisfazer um interesse extrapatrimonial do credor, o dano será também diretamente não-econômico (DINIZ, 2006, p. 138).

Em relação ao tema, importante destacar que ainda que possível ser fundida a responsabilidade contratual junto a responsabilidade extrapatrimonial, o mister probatório dos institutos são diversos, devendo, portanto no que se refere a responsabilidade contratual o ônus probatório se transfere ao devedor inadimplente, uma vez comprovado o inadimplemento contratual por parte do autor, quando de tal sorte, no que refere-se a responsabilidade extracontratual, o ônus probatório é de quem alegou ter sofrido o dano, conforme nos ensina Silvio Rodrigues:

Em matéria de prova, por exemplo, na responsabilidade contratual, demonstrado pelo credor que a prestação foi descumprida, o *onus probandi* se transfere para o devedor inadimplente, que terá que evidenciar a inexistência de culpa de sua parte, ou na presença de força maior, ou outra excludente capaz de eximi-lo do dever de indenizar, enquanto, se for aquiliana a responsabilidade, caberá à vítima o encargo

de demonstrar a culpa do agente causador do dano (RODRIGUES, 2002, p. 11).

E ainda, como pontuado por Rosenvald (2014, p. 98) “no campo da responsabilidade negocial, da simples constatação do inadimplemento (seja por mora ou inadimplemento absoluto) automaticamente decorrerá a obrigação de indenizar do devedor[...]”.

A parte minoritária da doutrina acolhe a corrente de um sistema unitário ou monista, baseia-se em razão de não haver uma discriminação específica no ordenamento jurídico, posto que o desfecho será o mesmo em ambas as situações (responsabilidade negocial e extracontratual), que conforme descreve Paulo Nader:

Tanto na responsabilidade extranegocial quanto na negocial a obrigação de reparar pressupõe: a) ação ou omissão do agente; b) dano moral ou patrimonial a outrem; c) nexos de causalidade entre a ação ou omissão e o dano; d) culpa lato sensu ou risco criado (NADER, 2016 p. 49).

Soma-se ainda o ensinamento de Sérgio Cavalieri Filho (2012, p.17) “há uma verdadeira simbiose entre esses dois tipos de responsabilidade, uma vez que regras previstas no Código para a responsabilidade contratual (arts. 393, 402 e 403) são também aplicadas à responsabilidade extracontratual”.

Quanto ao Brasil, a corrente adotada é a dualista, ou seja, a que preconiza pela distinção entre a responsabilidade contratual e a extracontratual, contudo tal como pode ser observado do Código de Defesa ao Consumidor, em evidência nos arts. 12 a 17.

Nessa composição, conclui-se nas palavras de Gagliciano e Pamplona Filho (2012, p. 66) a natureza jurídica da responsabilidade será sempre sancionadora, independentemente de se materializar como pena, indenização ou compensação pecuniária.

### 3 METODOLOGIA

A pesquisa será qualitativa e exploratória, bibliográfica e documental na área dos Direito Civil e Direito Constitucional. O método na fase da investigação será o Dedutivo.

O raciocínio dedutivo, nesta pesquisa, tem como objetivo explicar o conteúdo das premissas e

por meio de uma cadeia de raciocínio em ordem descendente, de análise do geral, para o particular, chegar uma conclusão, respondendo ao problema de pesquisa principal enunciado, assim como aos subsidiários.

Foram realizadas leituras crítico-reflexivas com o conseqüente fichamento das obras lidas.

Foram feitos estudos de caso com base nos julgados de Direito Civil e Constitucionais proferidos pelos Tribunais Superiores Federais.

#### 4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Óbvio que por decorrência do atraso injustificado das chaves do imóvel previsto no contrato de promessa de compra e venda ao comprador, tende-se o resultado de prejuízos em seu patrimônio, portanto, discute-se e apresenta-se que, conforme preconiza o direito consumerista qualquer fornecedor pagará pelos prejuízos que causar ao consumidor. Neste sentido, o Supremo Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial, veja:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. DANOS MORAIS. SIMPLES ATRASO. AUSÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 29/08/2014. Recurso especial interposto em 06/06/2016 e distribuído a este gabinete em 22/09/2016. 2. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes quando há atraso na entrega do imóvel pela construtora. Precedentes. 3. Danos morais: ofensa à personalidade. Precedentes. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual não causa, por si, danos morais. Precedentes. 4. O atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador. 5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (STJ - REsp: 1642314 SE 2016/0251378-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 16/03/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/03/2017)

Verificando a aludida argumentação, observa-se que o Supremo Tribunal de Justiça reconheceu de forma unânime, ainda com existência de cláusula penal, condenou a construtora ao pagamento de lucros cessantes, estes, correspondentes aos aluguéis que os compradores deixaram de gozar ante sua propriedade se assim entendessem.

Revela-se que ainda que o caso em apreço o Supremo Tribunal de Justiça, não tenha concebido o dano moral, por entender que não houve prova inequívoca para tanto, cabe informar que não é algo pacificado, posto que muitos compradores no momento da celebração do contrato de compra e venda, podem ter ânimos diferentes, ou seja, poderia comprar o imóvel para morar, presentear alguém, ou simplesmente auferir lucros com o mesmo.

A compra, portanto, que teria o ânimo de ferir a moral do comprador dependerá de sua finalidade, observe a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, condenando a construtora em danos morais e ainda a resolução do contrato, veja:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESOLUÇÃO. EFEITOS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES VERIFICADO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS. RETENÇÃO DE VALORES AFASTADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. Atraso injustificado na entrega das chaves da unidade prometida à venda ao autor. Não há como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que agiu com negligência em relação ao comprador para que este conseguisse assinar o contrato de financiamento do imóvel. 2. Resolvido o contrato por culpa exclusiva da compromissária vendedora, pelo atraso na entrega da obra, o compromissário comprador tem direito à devolução integral e imediata das parcelas pagas. 3. Uma vez resolvido o contrato por culpa exclusiva da parte contratada, devem as partes voltar ao estado anterior e responder a culpada pelas perdas e danos sofridos pelo autor, nos termos do art. 389 do Código Civil, afastada qualquer previsão de retenção estabelecida no ajuste. 4. Em caso de mora da ré, não há que se falar em cobrança de taxa condominial do autor, pois sequer titularizou a posse direta do imóvel, de modo que não usufruiu do bem ou dos benefícios e serviços eventualmente

prestados pelo Condomínio, determinante da respectiva contribuição.

Considerando que o Supremo Tribunal de Justiça reconhece quando há fato oneroso e que ele gera indenização via multa contratual, é possível a inclusão de perdas e danos e lucros cessantes. Porém, nem sempre será configurado o dano moral, é necessário que o cliente deva estar amparado com provas que comprovem o dano. Neste sentido, O Supremo Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial, veja:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora. 2. Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema. 3. O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora. 4. Recurso Especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.355.554/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 4.2.2013.)

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a evolução histórica e aperfeiçoamento das relações humanas, verifica-se a necessidade de implementação de medidas que assegurem as relações formadas. Partindo desta premissa, houve a instituição no ordenamento jurídico da figura da responsabilidade civil, sendo evidente que mesmo antes sua conceituação, este instituto configurava-se de forma prematura,

inclusive tendo sua primeira faceta reconhecida como a vingança.

Com o passar do tempo e a evolução da sociedade, aplicou no ordenamento jurídico brasileiro a figura de responsabilidade civil, está já com o conceito em sua amplitude e divisões, certamente a inteligência de sua finalidade.

Verificando as espécies de danos, bem como os requisitos para responsabilização no caso de uma possível indenização, qual seja o nexo de causalidade e a culpa do agente ofensor, o que no caso específico, o qual seja: a responsabilidade civil das construtoras em caso de entrega das chaves do imóvel depois do prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e venda.

Evidente que não basta falar apenas da responsabilidade civil, posto que ao tema do trabalho, deverá ser aplicado a legislação consumerista, uma vez que a construtora/empreiteira/incorporadora, assumem condição de fornecedora de serviços ou produtos conforme estabelece o dispositivo do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor. De outro lado, o comprador assume a figura discriminada no art. 2º do Código Consumerista, a qual seja, a figura de consumidor.

Dado o posicionamento das partes, cumpre mencionar, portanto, que o atraso injustificado poderá acarretar a construtora danos no seu âmbito patrimonial ou extrapatrimonial do comprador.

Dessa forma, conforme já estabelecido, poderá acarretar em danos materiais, inclusive a incidência de lucros cessantes ou emergente para o comprador que poderia estar auferindo renda caso o imóvel houvesse sido entregue no tempo estabelecido, bem como o que vem tendo de prejuízos por não estar em seu imóvel, ao exemplo de estar pagando aluguel a outra pessoa pois ainda não pode residir no em seu imóvel. Outrossim, alguns tribunais ainda vem entendendo que o atraso poderia acarretar em danos morais, visando também a finalidade que destinava-se o imóvel, por exemplo como presente de casamento ao filho, ou desleixo com o consumidor que é submetido a um prazo abusivo de espera.

Salienta-se que a expectativa de recebimento do imóvel, encaixa-se no âmbito extrapatrimonial, que conforme já abordado no capítulo que tange sobre o dano, mais especificadamente, acerca do dano moral, este se dá em razão da mágoa, sofrimento psicológico do ofendido, que fará *jus* a indenização visando respaldar e restituir no mínimo possível seu *status quo ante*.

Pelo presente estudo apresentado, resta claramente demonstrado que a aplicabilidade da responsabilidade civil das construtoras em caso de entrega das chaves do imóvel depois do prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e

venda não é evitada de ilegalidade apesar de a jurisprudência não se posicionar de forma pacífica no que cerne ao modo de restituição ao ofendido, e nem pelos Tribunais Superiores.

## REFERENCES

- CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- COELHO, Fábio Ulhoa; **Obrigações e Responsabilidade Civil**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1984.
- FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. 14. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; Rodolfo PAMPLONA FILHO; **Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 10 ed. São Paulo, Saraiva, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro Responsabilidade Civil**. São Paulo: Saraiva, 2010.
- NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 6. ed. vol. 7. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 27. ed. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2002.
- ROSENVALD, Nelson. **As Funções da Responsabilidade Civil: A Reparação e a Pena Civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2014.
- VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: responsabilidade civil**. 12. ed. vol. 4. São Paulo: Atlas, 2012.

### How to cite (ABNT)

SOUSA, Samuel Monteiro de; LOPES, João Marcos Rocha; RODRIGUES, Sebastião Edilson. The civil responsibility of construction companies in the case of delivering the keys of an immobile after the established period of a buy and sale promise contract. **JOSSHE: Journal of Social Sciences, Humanities and Research in Education**. v. 3, n. 1, p. 56-63, Jan./June, 2020. DOI <http://dx.doi.org/10.46866/josshe.2020.v3.n1.73>.