

Recurso Especial Cível nº 0017154-69.2019.8.19.0031

Recorrente: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTDA.

Recorrido: ALEX SANTOS ROCHA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 1151, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto contra acórdãos da Terceira Câmara de Direito Privado, id. 1063, 1115 e 1143, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INTERDIÇÃO DE LOTES E AREAS COMUNS PELA DEFESA CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM. FORTUITO INTERNO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. JUROS DEVIDOS A PARTIR DA CITAÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA PARA AFASTAR A RESPONSABILIDADE DO AUTOR PELO PAGAMENTO DE IPTU E COTAS CONDOMINIAIS, ANTE A AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de ação de

rescisão contratual ajuizada por promitente comprador em face da vendedora de lote integrante do empreendimento "Condomínio Terras Alphaville Maricá II", diante do atraso na entrega do bem e da interdição do imóvel pela Defesa Civil, por risco geológico decorrente do Maciço da Pedra de Inoã. 2. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato por culpa da vendedora, com devolução integral dos valores pagos. Indeferido o pleito de exclusão de responsabilidade do autor pelos encargos condominiais e tributários. 3. Apelação do autor pleiteando a inexigibilidade dos encargos de natureza propter rem. Apelação da ré requerendo a improcedência do pedido inicial e, subsidiariamente, o parcelamento da restituição nos termos contratuais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. A discussão gira em torno da rescisão contratual e consequente devolução dos valores pagos, bem como sobre o termo inicial dos juros de mora e a responsabilidade pelo pagamento dos encargos de IPTU e condomínio. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. Incidência do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual, nos termos dos artigos 2.º, 3.º e 14 da Lei 8.078/90. Aplicação da teoria do risco do empreendimento e do entendimento firmado na Súmula 94 do TJRJ. 6. Incontroversa a mora na entrega do imóvel e a interdição de parte do empreendimento, impossibilitando a plena fruição do bem, autorizando a rescisão do contrato por inadimplemento da vendedora. 7. Inaplicabilidade da cláusula contratual que limita a devolução a 80% do valor

pago ou permite parcelamento, por ausência de culpa do consumidor, nos termos da Súmula 543 do STJ. 8. Correta fixação do termo inicial dos juros moratórios na data da citação, conforme artigo 405 do Código Civil, não incidindo o Tema 1002/STJ, por se tratar de inadimplemento da vendedora. 9. Reforma parcial da sentença apenas para afastar a responsabilidade do autor pelo pagamento de IPTU e cotas condominiais, ante a ausência de imissão na posse do imóvel, conforme entendimento firmado no Tema Repetitivo 886 do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 10. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. LEI Nº 14.905/2024. APLICAÇÃO DE OFÍCIO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame 1. Trata-se de embargos de declaração alegando omissão quanto à fixação dos consectários legais da condenação, fundamentando que, a partir de 30 de agosto de 2024, a correção monetária deve ser calculada pelo IPCA e os juros moratórios pela taxa SELIC, diminuindo-se desta o valor do IPCA, de acordo com o que determina a Lei n.º 14.905/2024. II. Questão em Discussão 2. Cinge-se a

controvérsia à existência de omissão no julgado quanto à fixação da taxa de juros moratórios e do índice de correção monetária incidentes sobre a condenação, diante de nova disciplina legal conferida pela lei nº 14.905/2024. III. Razões de Decidir 3. A matéria relativa aos juros legais e à correção monetária possui natureza de ordem pública, sendo passível de conhecimento ex officio, conforme entendimento consolidado neste Tribunal (Súmula 161) e no Superior Tribunal de Justiça. 4. A Lei nº 14.905/2024 alterou os arts. 389 e 406 do Código Civil, estabelecendo a Taxa SELIC como índice aplicável aos juros de mora e o IPCA como índice de atualização monetária, em casos de ausência de estipulação contratual. 5. Omissão reconhecida, devendo o acórdão ser integrado para fazer constar expressamente a incidência dos novos critérios legais, a partir da entrada em vigor da nova norma. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E PROVIDOS.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. ALEGADA OMISSÃO QUANTO AO TEMA 1.368/STJ, QUE ENSEJANERIA A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC PARA O PERÍODO ANTERIOR À REFERIDA LEI Nº 14.905/2024. INEXISTÊNCIA DE

VÍCIO NO JULGADO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de embargos de declaração opostos com fundamento no art. 1.022, II, do CPC, em face de acórdão que acolheu parcialmente embargos anteriores para determinar a incidência da Taxa Selic, deduzido o IPCA, e do IPCA como índice de correção monetária, a partir da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024. 2. A embargante alega omissão no julgado, por não ter sido aplicada a orientação firmada no Tema Repetitivo nº1.368/STJ, quanto à aplicação da Taxa Selic para o período anterior à referida lei. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Verificar se o acórdão incorreu em omissão ao deixar de aplicar, retroativamente, o entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.368, para fixar a Taxa Selic como índice de juros de mora anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O acórdão embargado foi claro e suficientemente fundamentado ao aplicar os critérios legais de correção e juros vigentes antes e após a Lei nº 14.905/2024, não havendo qualquer omissão a ser suprida. 5. A sentença recorrida é anterior à vigência da nova norma, não se impondo sua aplicação retroativa. 6. Embargos manifestamente infringentes, que não se prestam à rediscussão do julgado. 7. No que tange ao prequestionamento, este é considerado atendido com a oposição dos embargos, nos termos do art. 1.025 do CPC. IV. Dispositivo 8. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação aos artigos 389, parágrafo único, e 406 do Código Civil, com a redação da Lei n.º 14.905/2024 (taxa SELIC como taxa legal de juros de mora, com regime de não cumulação com outro índice de correção) e, ainda, sustenta a divergência com relação às teses repetitivas do Tema 1.368 do STJ**. Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões, id. 1297.

Esta Terceira Vice-Presidência, na decisão de id. 1310, determinou o encaminhamento dos autos à Câmara de origem para eventual exercício do juízo de retratação à luz do Tema 1.368 do STJ.

A Câmara de origem, no acórdão de id. 1329, exerceu o juízo de retratação na forma da ementa abaixo transcrita:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ART. 1.041, §1º, DO CPC. DIREITO CIVIL. JUROS DE MORA. ART. 406 DO CÓDIGO CIVIL. TEMA 1.368 DO STJ. ADEQUAÇÃO DO ACÓRDÃO À TESE VINCULANTE. INCIDÊNCIA EXCLUSIVA DA TAXA SELIC NO PERÍODO ANTERIOR À LEI Nº 14.905/2024. Adequação do acórdão. PROVIMENTO DO RECURSO EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de embargos de declaração opostos com fundamento no art. 1.022, II, do CPC, em face de acórdão que acolheu

parcialmente embargos anteriores para determinar a incidência da Taxa Selic, deduzido o IPCA, e do IPCA como índice de correção monetária, a partir da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024. 2. Devolução dos autos pela E. 3ª Vice-Presidência para análise da matéria de acordo com o Tema 1.368 do STJ. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Definir se a Taxa Selic deve ser aplicada como índice de juros de mora no período anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, no Tema Repetitivo nº 1.368, de que o art. 406 do Código Civil deve ser interpretado no sentido de que a Taxa Selic constitui a taxa legal de juros de mora aplicável às dívidas civis, mesmo antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024. 5. Tratando-se de índice que já engloba atualização monetária, mostra-se vedada sua cumulação com qualquer outro índice de correção monetária. 6. A partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, permanece aplicável a disciplina introduzida pelos arts. 389 e 406 do Código Civil, com incidência do IPCA para correção monetária e da Taxa Selic, deduzida a parcela correspondente à atualização monetária, a título de juros moratórios. IV. Dispositivo. 7. EXERCÍCIO DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, ADEQUANDO O ACÓRDÃO AO ENTENDIMENTO FIRMADO NO TEMA REPETITIVO Nº 1.368 DO STJ.”



É o relatório. Passo a decidir.

Pela leitura dos termos do acórdão de id. 1329, é possível constatar que foi exercido o juízo de retratação para a reforma do julgamento, de forma que a pretensão recursal foi atendida.

À vista do exposto, considerando que o Órgão Colegiado proferiu juízo de retratação para compatibilidade com a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no **Tema 1.368, DECLARO PREJUDICADO** o recurso especial.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente