Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
446
Carimbado Eletronicamente

**Apelação Cível nº 0006026-67.2021.8.19.0068**

**Apelante: VIVERDE 2 SPE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**

**Apelados: LEONARDO BARBOSA DE CASTRO e ASSOCIAÇÃO VIVERDE 2**

(Classificação: 05)

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. DESFAZIMENTO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. TERMO FINAL DOS ENCARGOS. PEDIDO ADMINISTRATIVO DE DISTRATO. TEMA Nº 1.002 DO STJ. NEGATIVAÇÃO PROMOVIDA PELA SEGUNDA RÉ. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA NÃO DEMONSTRADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**1. Autor que pretende a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote, com restituição das parcelas pagas e indenização por dano moral decorrente de negativação que reputa indevida.**

**2. Sentença de parcial procedência que decretou a rescisão, fixou o pedido administrativo de distrato como termo final dos encargos atribuídos ao comprador, determinou a restituição parcial dos valores pagos e condenou solidariamente as rés ao pagamento de indenização por dano moral.**



LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO:31933 Assinado em 21/09/2026 16:33:16
Local: GAB. DES LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
447
Carimbado Eletronicamente

**3. Recurso da incorporadora visando à extensão dos encargos até a data da sentença e ao afastamento de sua responsabilidade solidária pelo dano moral.**

**4. Comprador que comunicou de forma inequívoca sua intenção de desfazer o negócio em 14/09/2017. A adoção dessa data como termo final dos encargos não atribui eficácia constitutiva ao pedido administrativo, mas impede que sejam transferidas ao comprador as consequências da demora na formalização do desfazimento.**

**5. O Tema nº 1.002 do STJ disciplina o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as parcelas a restituir nos contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, não impondo a cobrança dos encargos do imóvel até a prolação da sentença.**

**6. Negativação promovida pela segunda ré, sem comprovação da origem do débito. Ausência de prova da participação da incorporadora na cobrança ou na inscrição restritiva. Responsabilidade pelo dano moral que não pode ser estendida à ré apelante.**

**7. Parcial provimento do recurso para excluir a incorporadora da condenação por dano moral, que permanece integralmente a cargo da segunda ré, responsável pela negativação e que não recorreu.**

## ACÓRDÃO



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
448
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível em referência, acordam os Desembargadores desta 19ª Câmara de Direito Privado, na forma do voto e da certidão de julgamento.

## RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por VIVERDE 2 SPE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Rio das Ostras, integrada pela decisão de id. 362, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas e indenização por dano moral proposta por LEONARDO BARBOSA DE CASTRO em face da apelante e de ASSOCIAÇÃO VIVERDE 2.

O autor alegou que, em 10/06/2013, celebrou contrato de promessa de compra e venda de lote integrante do empreendimento Viverde 2. Afirmou que, após pagar R$ 129.283,38, solicitou o distrato em 14/09/2017, tendo a incorporadora condicionado a devolução à retenção de 30% dos valores pagos, além de encargos, e ao parcelamento do saldo.

Acrescentou que não obteve a restituição pretendida e que seu nome foi inscrito em cadastro restritivo por débito de R$ 11.931,42. Requereu a rescisão do contrato desde o pedido administrativo, a restituição parcial das quantias pagas e a condenação ao pagamento de indenização por dano moral.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
449
Carimbado Eletronicamente

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão contratual, por iniciativa do comprador, com efeitos a partir de 14/09/2017; condenar solidariamente as rés à restituição das parcelas pagas, corrigidas desde cada desembolso e acrescidas de juros a partir do trânsito em julgado, autorizadas a retenção de 25%, a dedução da taxa de ocupação de 0,75% ao mês sobre o valor do contrato e dos encargos incidentes sobre o imóvel até aquela data; e condená-las, solidariamente, ao pagamento de R$ 10.000,00 por dano moral.

As rés foram condenadas ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Foram rejeitados os embargos de declaração opostos pela incorporadora e acolhidos os do autor para corrigir o valor por extenso da indenização, fazendo constar R$ 10.000,00 (dez mil reais), mantidos os demais termos do julgamento.

Em suas razões recursais, a incorporadora sustenta que, por se tratar de contrato anterior à Lei nº 13.786/2018, a sentença possui natureza constitutiva, razão pela qual os encargos devem ser suportados pelo comprador até sua prolação, em 31/07/2024. Invoca o entendimento firmado no Tema nº 1.002 do STJ.

Busca, ainda, o afastamento de sua responsabilidade solidária pelo dano moral, ao argumento de que a inscrição restritiva foi realizada exclusivamente pela segunda ré, sobre cuja atividade de cobrança não exerce gerência.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
450
Carimbado Eletronicamente

Contrarrazões apresentadas no id. 428.

**É O BREVE RELATÓRIO. PASSO AO VOTO.**

O

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser conhecido.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote, cumulada com restituição de parcelas e indenização por dano moral, fundada no pedido administrativo de desfazimento do negócio formulado pelo comprador e na posterior inscrição de seu nome em cadastro restritivo.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, fixando em 14/09/2017 o termo final dos encargos atribuídos ao comprador, determinar a restituição parcial dos valores pagos, com as deduções especificadas, e condenar solidariamente as rés ao pagamento de R$ 10.000,00 por dano moral.

A apelante pretende estender os encargos de responsabilidade do comprador até a prolação da sentença e afastar sua condenação solidária pela negativação promovida pela segunda ré.

A insurgência merece acolhimento parcial.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
451
Carimbado Eletronicamente

O contrato foi celebrado em 10/06/2013, antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, devendo a controvérsia ser examinada à luz do regime jurídico aplicável ao tempo da contratação.

A possibilidade de desfazimento do negócio por iniciativa do comprador, com restituição parcial das parcelas pagas, encontra amparo na Súmula nº 543 do STJ. Não se discute, no recurso, o percentual de retenção de 25% estabelecido na sentença, mas o termo final dos encargos passíveis de dedução.

A apelante sustenta que a natureza constitutiva do pronunciamento judicial impede a atribuição de efeitos ao pedido administrativo de distrato e invoca o Tema nº 1.002 do STJ.

O precedente, contudo, enfrenta questão específica: o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos quando o comprador pretende a resolução de contrato anterior à Lei nº 13.786/2018 em condições distintas da cláusula penal convencionada.

Nesse contexto, a natureza constitutiva da revisão judicial justifica a incidência dos juros a partir do trânsito em julgado, porque a obrigação de restituir, nos moldes definidos judicialmente, ainda não era exigível nos mesmos termos.

Esse fundamento, porém, não conduz à conclusão de que todos os encargos relacionados ao imóvel devam ser suportados pelo comprador até a prolação da sentença.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
452
Carimbado Eletronicamente

Uma questão é o momento em que se constitui judicialmente a resolução do contrato. Outra, distinta, é a definição das consequências patrimoniais do desfazimento e, especificamente, do período durante o qual determinados encargos podem ser imputados ao comprador.

No caso, a sentença reconheceu, com apoio no documento de fls. 61, que a incorporadora recebeu, em 14/09/2017, manifestação inequívoca do autor no sentido de não prosseguir no negócio.

A resposta apresentada, com indicação das condições de retenção e devolução dos valores, demonstra a ciência do pedido. As posteriores propostas de refinanciamento ou substituição do lote não retiram a eficácia dessa comunicação para a delimitação dos encargos discutidos.

Não se mostra razoável que a demora na formalização do desfazimento prolongue, até julho de 2024, a obrigação do comprador de suportar despesas vinculadas a contrato cuja extinção havia requerido em setembro de 2017.

A alegação de permanência na posse, associada pela apelante à subsistência formal do vínculo contratual, tampouco basta, nas circunstâncias reconhecidas na sentença, para transferir ao consumidor todos os encargos acumulados durante esse intervalo.

A manutenção do marco de 14/09/2017, portanto, não significa atribuir ao pedido administrativo eficácia constitutiva para extinguir o vínculo contratual. Cuida-se apenas de reconhecer que, diante da



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
453
Carimbado Eletronicamente

inequívoca ciência da incorporadora acerca da desistência, não podem ser imputados ao comprador os encargos posteriores decorrentes da demora na formalização do desfazimento.

A solução encontra respaldo na Apelação nº 0034860-51.2019.8.19.0068, Rel. Des. Celso Silva Filho, julgada em 12/04/2022 pela então 23ª Câmara Cível, na qual se estabeleceu o pedido administrativo de distrato como termo final das responsabilidades do comprador por IPTU, cotas condominiais e taxa associativa, preservada a incidência dos juros sobre a restituição a partir do trânsito em julgado.

No mesmo sentido, o precedente transcrito na sentença, relativo à Apelação nº 0061736-50.2019.8.19.0001, Rel. Des. Murilo André Kieling Cardona Pereira, distingue o marco final dos encargos do imóvel do termo inicial dos juros incidentes sobre as parcelas a restituir.

Os julgados invocados pela apelante não afastam essa conclusão. O precedente relativo ao cumprimento provisório de sentença constitutiva examina a adequação da via executiva, enquanto aquele referente ao atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora versa sobre inadimplemento distinto do verificado nestes autos.

Mantém-se, assim, o marco de 14/09/2017 para os encargos sujeitos à dedução.

Não constitui objeto do recurso o afastamento da taxa de ocupação ou a revisão de seu percentual, razão pela qual se preserva



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
454
Carimbado Eletronicamente

esse capítulo da sentença, sem ampliação do período de incidência pretendida pela incorporadora.

Diversa é a solução quanto à responsabilidade solidária pelo dano moral.

A sentença consignou expressamente que a inscrição restritiva foi promovida pela segunda ré, conforme documento de fls. 22, e que não houve comprovação da origem da dívida de R$ 11.931,42.

O fundamento concreto da reparação reside, portanto, na negativação por débito não justificado, imputada à segunda ré.

Embora tenha condenado ambas as rés, a sentença não identifica participação da incorporadora na cobrança, no fornecimento dos dados ou na determinação da inscrição, tampouco aponta vínculo jurídico específico capaz de lhe atribuir responsabilidade pelo ato.

A solidariedade não se presume, resultando da lei ou da vontade das partes, conforme o art. 265 do Código Civil.

Nas relações de consumo, a responsabilidade solidária pode alcançar os integrantes da cadeia de fornecimento independentemente da execução direta do ato lesivo. Isso pressupõe, contudo, que a atividade causadora do dano esteja inserida na prestação pela qual respondem os fornecedores envolvidos.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
455
Carimbado Eletronicamente

A existência de contrato de aquisição do lote com a incorporadora não permite concluir, por si só, que ela responda por toda cobrança realizada pela associação ou condomínio relacionado ao empreendimento.

Não há elementos que demonstrem atuação conjunta das rés na cobrança do débito questionado ou ingerência da apelante na inscrição restritiva. A referência genérica à relação jurídica estabelecida entre os demandados, reiterada no julgamento dos embargos de declaração, não supre essa demonstração.

Também não é possível estabelecer o nexo causal exclusivamente a partir da resistência à formalização do distrato. A origem e o período do débito não foram esclarecidos, de modo que não se pode presumir que a inscrição tenha resultado de encargos posteriores ao pedido administrativo ou de conduta atribuível à incorporadora.

A ausência de comprovação da dívida fundamenta a responsabilidade de quem promoveu a inscrição, mas não estende automaticamente o dever de indenizar à apelante.

A falta de notificação prévia mencionada na sentença também não constitui fundamento para responsabilizá-la, uma vez que o dever de comunicação incumbe ao órgão mantenedor do cadastro, nos termos da Súmula nº 359 do STJ.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
456
Carimbado Eletronicamente

Impõe-se, portanto, afastar a condenação da incorporadora ao pagamento da indenização por dano moral, preservada a condenação da segunda ré, que não recorreu.

A reforma exige a adequação dos ônus sucumbenciais relativos à ré apelante.

A ré permanece vencida quanto à rescisão contratual e à restituição das parcelas pagas. O autor, por sua vez, sucumbe apenas no pedido de indenização por dano moral formulado contra ela.

Essa diferença deve refletir-se nas bases de cálculo dos honorários.

O autor comprovou o pagamento de R$ 129.283,38. Aplicada a retenção de 25% determinada na sentença, a restituição corresponde a R$ 96.962,54, antes das demais deduções também estabelecidas no julgado. Os honorários devidos pela ré ao patrono do autor permanecem fixados em 10% sobre o valor líquido da restituição, após essas deduções.

Já o autor foi vencido, em relação à ré apelante, apenas quanto à indenização por dano moral de R$ 10.000,00. Pagará, portanto, aos patronos da ré honorários de 10% sobre esse valor, devidamente atualizado.

A distribuição preserva, assim, a proporcionalidade da sucumbência: a ré responde por honorários calculados sobre a obrigação de restituição que permanece em seu desfavor, enquanto o autor



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
457
Carimbado Eletronicamente

responde apenas sobre os R$ 10.000,00 relativos ao pedido indenizatório rejeitado.

Vedada a compensação, permanecem a cargo da ré as despesas processuais fixadas na sentença, em razão da predominância de sua sucumbência.

Não se alteram os ônus sucumbenciais da segunda ré, que não recorreu.

Em síntese, a reforma limita-se à responsabilidade pelo dano moral. A ré apelante permanece obrigada à restituição das parcelas pagas, nos termos fixados na sentença, mantido o dia 14/09/2017 como termo final dos encargos atribuídos ao comprador. Fica afastada apenas sua responsabilidade pela indenização por dano moral de R$ 10.000,00, que permanece integralmente devida pela segunda ré, responsável pela negativação e que não recorreu.

Pelo exposto, voto no sentido de **dar parcial provimento ao recurso** para:

> (i) afastar a responsabilidade da ré apelante pelo pagamento da indenização por dano moral de R$10.000,00, que permanece integralmente a cargo da segunda ré, não recorrente;
> (ii) manter, quanto à ré apelante, a rescisão contratual e a obrigação de restituir as parcelas pagas pelo autor, com retenção de 25% e as demais deduções estabelecidas na



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
458
Carimbado Eletronicamente

sentença, preservado o dia 14/09/2017 como termo final dos encargos atribuídos ao comprador;

(iii) fixar os honorários devidos pela ré apelante ao patrono do autor em 10% sobre o valor da restituição que subsiste em seu desfavor, após a retenção e as demais deduções determinadas na sentença;

(iv) condenar o autor ao pagamento de honorários aos patronos da ré apelante, fixados em 10% sobre o valor atualizado de R$ 10.000,00, correspondente ao pedido de indenização por dano moral rejeitado em relação a ela, vedada a compensação; e

(v) manter a cargo da ré apelante as despesas processuais que lhe foram atribuídas na sentença, sem alteração dos ônus sucumbenciais impostos à segunda ré.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

**LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO**
**Desembargador Relator**



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ