

12.ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RJ

APELAÇÃO CÍVEL

PROCESSO N.º 0038722-11.2018.8.19.0021

**APELANTE: ESPÓLIO DE ROMILDA DOS SANTOS LIMA
REP/P/S/INVENTARIANTE EBIS LIMA DA SILVA**

APELADO: ALBANIR JOSE DA SILVA

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL. INADIMPLENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR O VALOR AJUSTADO E ATUALIZADO. SENTENÇA MANTIDA. CON-SECTÁRIOS DA CONDENAÇÃO. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO.

1. O propósito recursal reside em aferir se houve adimplemento da obrigação do contrato de cessão de direito possessórios sobre imóvel, mediante o pagamento do preço ajustado, ou se a relação jurídica era de permuta entre imóveis, como sustentado pelo apelante, bem como a exclusão de juros e correção monetária da mora.

2. De acordo com o art. 373 do Código de Processo Civil, cabe ao autor demonstrar a veracidade dos fatos constitutivos de seu direito (inciso I), e ao réu invocar acontecimento capaz de alterar ou eliminar as consequências jurídicas do fato invocado pela parte autora (inciso II). Precedente.

3. A prova documental carreada aos autos é apta a comprovar a relação jurídica invocada pelas partes, consistente na celebração de dois contratos, ambos datados em 13.10.2010.

4. O primeiro de compra e venda e cessão de posse, juntado no ID 000126, no qual a autora figura como vendedora do imóvel situado na Rua Dr. Carlos Esteves, lote 25, quadra 21, Vila São Luiz, Duque de Caxias/RJ, comprometendo-se o réu a pagar, à vista, o preço de R\$ 160.000,00. O segundo, contrato de compra e venda (ID 000123), no qual o réu consta como vendedor e a autora como compradora de dois apartamentos, unidades 101 e 102,

localizados na Rua Dr. Carlos Esteves, n.º 336, fundos, pelo valor de R\$ 160.000,00.

5. Não obstante a discussão sobre a natureza jurídica do ajuste firmado entre as partes, o cerne da questão reside no adimplemento ou não da obrigação assumida.

6. O réu confessou que está na posse do imóvel objeto do contrato de cessão possessória de imóvel. Não há nos autos prova de que a autora tenha recebido os imóveis supostamente dados em pagamento.

7. Seja na versão de compra e venda à vista (sem pagamento do saldo), seja como permuta ou dação em pagamento (sem transferência dos bens), restou demonstrado o inadimplemento contratual do réu, ensejando a resolução da avença em perdas e danos, na forma dos artigos 389 e 475 do Código Civil.

8. É cabível a conversão em perdas e danos, nos termos do art. 395, parágrafo único, do Código Civil, nos moldes da sentença ora impugnada.

9. O prejuízo sofrido pela autora em razão do descumprimento da obrigação pactuada impõe a atualização da dívida para preservar o valor do dinheiro.

10. Sobre o valor da condenação incide correção monetária pelo IPCA a contar do inadimplemento contratual até a data da citação e a partir de então incide a taxa SELIC até 30.8.2024 e em seguida aplica-se a Lei n.º 14.205/2024, que determina a dedução da correção monetária (IPCA) da SELIC (art. 406, § 1º c/c art. 389, parágrafo único, do CC), e acrescenta-se aos juros encontrados correção monetária pelo IPCA até o efetivo pagamento, precavendo a oscilação da SELIC (art. 406, § 3º, do CC). Tema Repetitivo 1368 do STJ. Aplicação da Súmula 161 do TJRJ.

11. Deixa-se de majorar os honorários de sucumbência (CPC – Art. 85 §11), uma vez que o valor foi arbitrado em seu teto máximo na sentença.

12. Apelo não provido.

ACÓRDÃO

Vista, relatada e discutida esta Apelação Cível nos autos do processo n.º **0038722-11.2018.8.19.0021**, em que é apelante o **ESPÓLIO DE ROMILDA DOS SANTOS LIMA REP/P/S/INVENTARIANTE EBIS LIMA DA SILVA** e apelada **ALBANIR JOSE DA SILVA**.

Acordam os Desembargadores que integram a 12.^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer o e negar provimento ao recurso, bem como de ofício em alterar a sentença para que a correção monetária flua pelo IPCA até a data da citação e a partir de então incide a taxa SELIC até 30.8.2024 e em seguida aplica-se a Lei n.º 14.205/2024, que determina a dedução da correção monetária (IPCA) da SELIC (art. 406, § 1º c/c art. 389, parágrafo único, do CC), e acrescenta-se aos juros encontrados correção monetária pelo IPCA até o efetivo pagamento, precavendo a oscilação da SELIC (art. 406, § 3º, do CC).

VOTO

Conhece-se o recurso, pois tempestivo e com gratuidade de justiça deferida a fls. 44 (000044), presentes os demais requisitos de admissibilidade.

O propósito recursal reside em aferir se houve adimplemento da obrigação do contrato de cessão de direito possessórios sobre imóvel, mediante o pagamento do preço ajustado, ou se a relação jurídica era de permuta entre imóveis, como sustentado pelo apelante, bem como na exclusão de juros e correção monetária da mora.

Trata-se de ação de cobrança visando o recebimento de valores não pagos em contrato particular de cessão de direitos possessórios sobre imóvel.

A autora alegou que vendeu seu imóvel à parte ré em 13.12.2010, pelo valor de R\$ 160.000,00, tendo recebido apenas R\$ 5.000,00 a título de sinal, por meio de cheque.

Aduziu que entregou as chaves do imóvel e que a parte ré deixou de quitar o saldo ajustado, comprometendo-se a pagar quando recebesse o produto da venda de outros imóveis, o que não



ocorreu.

A parte ré, por sua vez, defendeu a tese que o negócio entabulado era uma permuta, mediante a entrega de dois apartamentos, tendo sido firmados documentos neste sentido, e que a autora locou e prometeu vender os imóveis recebidos.

Aduziu que desde 2010 reside juntamente com os seus sucessores no imóvel, arcando com tributos e benfeitorias.

Pois bem.

De acordo com o art. 373 do Código de Processo Civil, cabe ao autor demonstrar a veracidade dos fatos constitutivos de seu direito (inciso I), e ao réu invocar acontecimento capaz de alterar ou eliminar as consequências jurídicas do fato invocado pela parte autora (inciso II).¹

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO CONFIGURADA. ÔNUS DA PROVA. ART. 373 DO CPC. CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ART. 1.015 DO CPC. PRECEDENTES. DIFERENÇA NO CASO DOS AUTOS. REGRA ESTÁTICA DO ÔNUS DA PROVA. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela agravante.

2. O sistema processual brasileiro adotou, como regra, a teoria da distribuição estática do ônus da prova, segundo a qual cabe ao autor provar o fato constitutivo do direito e ao réu cabe provar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373 do CPC).

¹ Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

3. Para dar concretude ao princípio da persuasão racional do juiz, contudo, foi introduzida a faculdade de o magistrado, no exercício dos poderes instrutórios que lhe competem (art. 370 do CPC/2015), atribuir o ônus da prova de modo diverso entre os sujeitos do processo quando diante de situações peculiares (art. 373, § 1º, do CPC/2015), denominada pela doutrina de "teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova". Precedentes.

4. É cabível o agravo de instrumento nas hipóteses de distribuição judicial do ônus da prova, assim como nas situações em que há inversão autorizada pelo legislador.

5. Na hipótese dos autos, contudo, o Tribunal de origem entendeu, em razão das provas, documentos e autos da origem apresentados, que efetivamente não houve inversão do ônus probatório.

6. Não sendo o caso de inversão ou redistribuição do ônus probatório, mas simples aplicação da regra estática da prova, não é cabível o agravo de instrumento previsto no inciso XI, do art. 1.015 do Código de Processo Civil.

7. Agravo interno a que se nega provimento.²

A prova documental carreada aos autos é apta a comprovar a relação jurídica invocada pelas partes, consistente na celebração de dois contratos, ambos datados em 13.10.2010, a saber: O primeiro de compra e venda e cessão de posse, juntado no ID 000126, no qual a autora figura como vendedora do imóvel situado na Rua Dr. Carlos Esteves, lote 25, quadra 21, Vila São Luiz, Duque de Caxias/RJ, inscrito no PMDC sob o código imobiliário 1.2.074.035-001, comprometendo-se os réus a pagar, à vista, o preço de R\$ 160.000,00. O segundo, contrato de compra e venda (ID 000123), no qual a parte ré consta como vendedora e a autora como compradora de dois apartamentos, unidades 101 e 102, localizados na Rua Dr. Carlos Esteves, n.º 336, fundos, inscrito no PMDC sob o código imobiliário 1.2.095.015-003 e 1.2.095.015.004, pelo valor de R\$ 160.000,00.

O recibo juntado no ID 000171-000172 e datado em 13.12.2010 corrobora o pagamento do sinal de R\$ 5.000,00 relacionado ao negócio jurídico de compra e venda de cessão possessória sobre imóvel.

A declaração anexada no ID 000130 e datada em 13.12.2010 aponta para uma negociação jurídica de permuta ou um acordo onde a autora aceitou receber do réu um bem como forma de

² BRASIL. STJ. AgInt no AREsp 2245224 / SP. Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI. QUARTA TURMA - Data do Julgamento 16/10/2023

pagamento pela cessão possessória, muito embora conste no documento que os apartamentos foram entregues ao corretor de imóveis que intermediou a negociação (terceiro).

Nesta toada, não obstante a discussão sobre a natureza jurídica do ajuste firmado entre as partes, o cerne da questão reside no adimplemento ou não da obrigação assumida entre os litigantes.

E neste particular, enquanto a parte ré confessou que está na posse do imóvel objeto do contrato de cessão possessória de imóvel, não há nos autos prova de que a autora tenha recebido os dois imóveis supostamente dados em pagamento.

Com efeito, incensurável o fundamento do juiz sentenciante, que reconheceu o inadimplemento contratual da parte ré, seja ela na versão de compra e venda à vista (sem pagamento do saldo), seja como permuta ou dação em pagamento (sem transferência dos bens).

Ou seja, em quaisquer das hipóteses ventiladas pelos litigantes, a ausência de cumprimento da prestação caracteriza inadimplemento, ensejando a resolução da avença em perdas e danos, na forma dos artigos 389 e 475 do Código Civil.^{3 4}

Portanto, diante da não entrega dos apartamentos em favor da autora, cabível a conversão em perdas e danos, nos termos do art. 395, parágrafo único, do Código Civil, nos moldes da sentença ora impugnada.⁵

O prejuízo sofrido pela autora em razão do descumprimento da obrigação pactuada impõe a atualização da dívida para preservar o valor do dinheiro.

³ Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.

Parágrafo único - Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo.

⁴ Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

⁵ Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários e honorários de advogado.

Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.

O Superior Tribunal de Justiça decidiu que nas relações contratuais, nas quais não foram convencionados os juros, aplica-se a taxa SELIC, nesta já incluída a correção monetária desde a entrada em vigor do Código Civil de 2002, nos termos da então redação do art. 406. Confira-se o Tema 1368:

O art. 406 Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

E considerando à existência de relação contratual entre as partes e a data do fato, anterior ao advento da Lei nº 14.905/2024, a correção monetária corre desde a data do inadimplemento contratual pelo IPCA e os juros de mora a contar da citação pela taxa SELIC (que já contém juros e correção monetária).

Entrementes, com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024 (com produção de efeitos após 30.8.2024), os juros de mora e correção monetária incidentes deverão observar a nova legislação.

Portanto, a correção monetária pelo IPCA flui até a data da citação e a partir de então incide a taxa SELIC até 30.8.2024 e em seguida aplica-se a Lei nº 14.205/2024, que determina a dedução da correção monetária (IPCA) da SELIC (art. 406, § 1º c/c art. 389, parágrafo único, do CC), e acrescenta-se aos juros encontrados correção monetária pelo IPCA até o efetivo pagamento, precavendo a oscilação da SELIC (art. 406, § 3º, do CC).^{6 7 8}

⁶ Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

⁷ Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)

⁸ § 3º Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024)

Frise-se que a alteração da sentença neste ponto se dará de ofício, conforme entendimento sedimentado no verbete 161 da súmula de Jurisprudência desta Corte de Justiça.⁹

Por fim, deixa-se de majorar os honorários de sucumbência (CPC – Art. 85 §11), uma vez que o valor foi arbitrado em seu teto máximo na sentença.¹¹

Por tais fundamentos, conhece-se o recurso e a ele se nega provimento. De ofício, altera-se a sentença para que a correção monetária flua pelo IPCA até a data da citação e a partir de então incide a taxa SELIC até 30.8.2024 e em seguida aplica-se a Lei n.º 14.205/2024, que determina a dedução da correção monetária (IPCA) da SELIC (art. 406, § 1º c/c art. 389, parágrafo único, do CC), e acrescenta-se aos juros encontrados correção monetária pelo IPCA até o efetivo pagamento, precavendo a oscilação da SELIC (art. 406, § 3º, do CC).

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2026.

DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS PAES
RELATOR

⁹ Súmula 161 - Questões atinentes a juros legais, correção monetária, prestações vincendas e condenação nas despesas processuais constituem matérias apreciáveis de ofício pelo Tribunal, ouvidas as partes, na forma do art. 10, do CPC/2015.

¹⁰ Questões atinentes a juros legais, correção monetária, prestações vincendas e condenação nas despesas processuais constituem matérias apreciáveis de ofício pelo Tribunal, ouvidas as partes, na forma do art. 10, do CPC/2015.

¹¹ § 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.