



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001928-19.2022.8.19.0031

APELANTE 1: SIMONE AUGUSTO DE CARVALHO

**APELANTE 2: AL EMPREENDIMENTOS S.A e SÃO JOSÉ
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTD**

APELADOS: OS MESMOS

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. AÇÃO PROPOSTA EM FACE DAS PROMITENTES VENDEDORAS, REQUERENDO A EXCLUSÃO DO NOME DOS CADASTROS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO, A RESCISÃO DO CONTRATO COM EFEITOS RETROATIVOS À DATA DO PEDIDO ADMINISTRATIVO, A RESTITUIÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS, A DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA VISANDO A MODIFICAÇÃO DO TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. APELO DAS RÉS REQUERENDO A EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE

(K)





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, OU A REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO, E A ADEQUAÇÃO DOS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS. O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS CORRESPONDE AO PERCENTUAL PREVISTO CONTRATUALMENTE, NÃO HAVENDO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.002 DO STJ À HIPÓTESE. AUSENTE PROVA DA DATA EXATA EM QUE SE APERFEIÇOARIA A RESTITUIÇÃO APÓS O PEDIDO ADMINISTRATIVO, OS JUROS DEVEM INCIDIR A PARTIR DA CITAÇÃO, QUANDO O DEVEDOR FOI CONSTITUÍDO EM MORA, NOS TERMOS DO ART. 405 DO CC. A INSCRIÇÃO INDEVIDA DO NOME DO ADQUIRENTE EM CADASTRO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO, EM RAZÃO DE DÉBITOS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE, CONFIGURA ATO ILÍCITO APTO A ENSEJAR INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. O VALOR DE R\$ 10.000,00 OBSERVA OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, NÃO HAVENDO MOTIVO PARA REDUÇÃO. O DANO MATERIAL DEVE SER CORRIGIDO MONETARIAMENTE PELO IPCA DESDE CADA DESEMBOLSO ATÉ A CITAÇÃO, APLICANDO-SE, A PARTIR DA CITAÇÃO, A TAXA SELIC, QUE ENGLOBA JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PARA O DANO





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



MORAL, APLICA-SE A TAXA SELIC, EXCLUÍDA A PARCELA DO IPCA ENTRE A CITAÇÃO E O ARBITRAMENTO, INCIDINDO INTEGRALMENTE A PARTIR DO ARBITRAMENTO. PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0001928-19.2022.8.19.0031, em que figura como apelantes **SIMONE AUGUSTO DE CARVALHO e AL EMPREENDIMENTOS S.A. E SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTDA** e apelados **OS MESMOS**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **julgar** o recurso, nos termos da certidão da Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **SIMONE AUGUSTO DE CARVALHO e AL EMPREENDIMENTOS S.A. E SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTDA**, em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Maricá





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



nos autos da demanda proposta pela primeira apelante em face da segunda, objetivando a exclusão do nome dos cadastros restritivos de crédito, em sede de tutela de urgência e, no mérito, a rescisão do contrato com efeitos retroativos à data do pedido administrativo, a restituição de 80% dos valores pagos, a declaração de inexistência de débitos e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

A parte autora aduz ter firmado contrato de promessa de compra e venda do Lote 16 da Quadra L no empreendimento Terras Alphaville Maricá 2, comprometendo-se ao pagamento de sinal, parcelas únicas e prestações mensais e anuais, entretanto, em razão de dificuldades financeiras, ficou impossibilitada de manter o negócio, pagando o valor total de R\$ 16.994,38.

Afirma que diante da impossibilidade de adimplir, requereu o distrato do contrato em 30 de maio de 2018, mas não obteve resposta satisfatória, sendo exigida a quitação de ITBI, IPTU e débitos condominiais para a efetivação do distrato, e que mesmo após diversas tentativas de resolução administrativa, seu pleito não foi atendido, permanecendo inadimplente e com o nome negativado pela ré, embora não tenha transferido a propriedade do imóvel para seu nome.

A sentença (index. 471) julgou procedente o pedido, para determinar a rescisão do contrato, validando a cláusula de retenção de 20% dos valores pagos, afastando a responsabilidade pelo





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



pagamento de IPTU e cotas condominiais antes da imissão na posse, e reconhecendo a inscrição indevida do nome da autora nos cadastros restritivos de crédito como ensejadora de dano moral.

Fundamentou-se na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça e no entendimento de que a cobrança de encargos acessórios antes da posse é ilegal, determinando a restituição de 80% dos valores pagos, corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, bem como fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00.

Inconformada, a parte interpõe recurso de apelação (index. 506) aduzindo que a sentença incorreu em equívoco ao aplicar o Tema 1002 do Superior Tribunal de Justiça para fixar o termo inicial dos juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado, alegando que no caso concreto, não houve pedido de rescisão diverso do pactuado, pois desde a petição inicial requereu a restituição de 80% dos valores pagos, percentual previsto no contrato e aceito pelas rés.

Defende que a obrigação de restituir era líquida, certa e exigível desde 30 de maio de 2018, data do pedido administrativo de distrato, momento em que as rés passaram a inadimplir a obrigação contratual. Requer a reforma parcial da sentença para que os juros de mora incidam desde a data do pedido administrativo de distrato ou, subsidiariamente, a partir da citação. Pede, ainda, a majoração





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

dos honorários advocatícios sucumbenciais para 20% sobre o valor da condenação.

Recurso das rés (index. 514), requerendo a reforma parcial da sentença para adequar os consectários legais ao regime jurídico vigente, especialmente após a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, que alterou os artigos 389 e 406 do Código Civil, estabelecendo a incidência da taxa SELIC como taxa de juros legais, deduzido o IPCA.

Quanto à condenação por danos morais, defendem que não há ato ilícito apto a gerar responsabilidade civil, pois a rescisão contratual resultou de inadimplemento da autora, não havendo violação a direito da personalidade, e que a situação narrada configura mero inadimplemento contratual, insuficiente para ensejar reparação moral, e pleiteiam, subsidiariamente, a redução do valor arbitrado a título de danos morais.

Requerem, ainda, que, caso mantida a condenação, seja observada a incidência de correção monetária pelo IPCA e juros moratórios pela taxa SELIC, afastando-se a taxa fixa de 1% ao mês.

Contrarrazões pela parte autora (index. 554), defendendo a manutenção da sentença quanto à condenação por danos morais no valor fixado, sustentando que a restrição ao crédito foi perpetrada por culpa exclusiva das apelantes, que se recusaram a efetivar o distrato e mantiveram cobranças abusivas e restrição cadastral.



As rés apresentaram contrarrazões à apelação da autora (index. 562), defendendo a aplicação do Tema 1002 do Superior Tribunal de Justiça, sob o argumento de que o pedido de rescisão contratual foi diverso do pactuado, atraindo a incidência do precedente quanto ao termo inicial dos juros de mora, que deve ser o trânsito em julgado da decisão.

É o Relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, vê-se que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso (index. 551).

A sentença recorrida reconheceu o direito da autora à rescisão unilateral do contrato, fixando a retenção de 20% dos valores pagos, com restituição do saldo remanescente, corrigido monetariamente a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1002 do STJ. Determinou, ainda, a declaração de inexistência de débitos relativos a IPTU e taxas condominiais, por ausência de imissão na posse, e condenou as rés ao pagamento de indenização por danos morais em razão da inscrição indevida do nome da autora em cadastros restritivos de crédito após o pedido de distrato.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



A controvérsia recursal reside em analisar qual o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a restituição de 80% dos valores pagos pela adquirente; se a manutenção da inscrição do nome da autora nos cadastros restritivos de crédito, após a solicitação de distrato, configura ato ilícito apto a ensejar indenização por danos morais, bem como, em caso positivo, se o valor arbitrado a esse título deve ser mantido ou reduzido; e definir os consectários legais aplicáveis à condenação, à luz da Lei nº 14.905/2024, além de verificar a possibilidade de majoração dos honorários advocatícios.

No que toca ao termo inicial dos juros de mora sobre a restituição dos valores pagos, a autora pretende que incidam desde o pedido administrativo de distrato (30/05/2018) ou, subsidiariamente, da citação. As rés defendem a manutenção da sentença, que os fixou a partir do trânsito em julgado, com fundamento no Tema 1.002 do STJ.

No julgamento do Tema 1.002, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei 13.786/18, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Ou seja, nos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018 e ausente a mora do promitente vendedor, **os juros de mora somente**





incidirão a partir do trânsito em julgado quando os promissários compradores requerem a restituição de forma diversa da prevista no instrumento contratual, especialmente com o pedido de afastamento da cláusula que estipula percentual de retenção.

Não é a hipótese dos autos.

No caso concreto, a própria autora postulou desde a inicial a restituição de 80% das parcelas pagas, exatamente no percentual previsto contratualmente e posteriormente reconhecido na sentença. Não houve pretensão de modificação da cláusula de retenção nem discussão acerca do percentual restituível.

Confira-se:

CLÁUSULA QUINZE – RESCISÃO

Serão considerados fatos ensejadores da rescisão desta Promessa, o:

(a) descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**, em especial a obrigação de pagar as parcelas do preço de aquisição do Lote Urbanizado, na forma e prazos previstos nesta Promessa, caso a falha não seja sanada ou suprida após transcorridos 30 (trinta) dias consecutivos da notificação extrajudicial que a indicar;

(b) atraso na conclusão das Obras de Infraestrutura do Condomínio, sem que haja motivo justificador, por período superior ao previsto na Cláusula Onze, supra.

Parágrafo Primeiro. Ocorrendo a rescisão desta Promessa motivada pelo **COMPRADOR**, este pagará, a título de cláusula penal de natureza compensatória, a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores pagos, que serão descontados do montante a restituir.

Assim, a mora das rés não decorreu da definição judicial do percentual de retenção, mas da recusa em cumprir obrigação contratualmente prevista. Configura-se hipótese de inadimplemento da obrigação de restituir os valores após a manifestação inequívoca da adquirente em rescindir o negócio, sendo inaplicável o Tema Repetitivo n. 1.002/STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



Entretanto, ausente prova nos autos acerca da data em que se aperfeiçoaria contraturalmente a restituição após o pedido administrativo, mostra-se mais adequado fixar os juros moratórios a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, momento em que as rés foram formalmente constituídas em mora.

Dessa forma, merece parcial provimento o recurso da autora para estabelecer a incidência dos juros moratórios sobre a restituição dos valores pagos a partir da citação.

No que toca aos danos morais, embora a desistência do negócio tenha partido da compradora, restou reconhecido na sentença que a efetivação do distrato foi indevidamente obstaculizada pela exigência de pagamento de IPTU e cotas condominiais anteriores à imissão na posse.

A jurisprudência consolidou entendimento no sentido de que tais encargos somente podem ser exigidos do adquirente após a efetiva posse do imóvel. Portanto, ao manter o contrato em aberto e promover a inscrição do nome da autora em cadastros restritivos em razão de débitos decorrentes dessa situação, as rés praticaram ato ilícito.

A negativação indevida configura dano moral *in re ipsa*, dispensando prova do prejuízo concreto, por atingir diretamente a honra objetiva do consumidor.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

O valor da indenização, arbitrado em R\$ 10.000,00, observa os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, mostrando-se compatível com a extensão do dano, com a gravidade da conduta e com o caráter compensatório e pedagógico da reparação.

Não se verifica exorbitância apta a justificar a redução pretendida.

Em relação aos consectários legais, o dano material deverá ser corrigido monetariamente a partir do efetivo prejuízo, na forma do disposto na Súmula 43/STJ e aplicados juros de mora a partir da citação (Art. 405 CC), conforme estabelecido acima.

Desse modo, no período compreendido entre o efetivo prejuízo e a citação, deve incidir somente o IPCA para a correção monetária, a fim de evitar duplicidade de incidência; aplicando-se, a partir da citação, a taxa SELIC para ambos, na medida em que engloba juros e correção monetária.

Para o dano moral decorrente de relação contratual, considerando que a citação ocorreu em abril de 2023, no período compreendido entre a citação e o arbitramento do montante indenizatório por dano moral, deve ser aplicada a taxa SELIC excluída a parcela correspondente à correção monetária pelo IPCA, a fim de evitar duplicidade de incidência; a partir do arbitramento da indenização, passa a incidir integralmente a taxa SELIC.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

A fixação dos honorários sucumbenciais insere-se no âmbito do prudente arbítrio judicial, observados os parâmetros do art. 85, §2º, do CPC e não havendo demonstração de manifesta inadequação do percentual estabelecido na sentença, descabe sua alteração.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO, da parte autora**, para fixar como termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre a restituição dos valores pagos a data da citação, mantida a correção monetária desde cada desembolso, e **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO, das rés**, para adequar os consectários legais aplicáveis à hipótese, nos termos acima definidos.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora