



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0030511-45.2011.8.19.0210

APELANTE: JOSÉ ANTONIO DA SILVA MACHADO

APELANTE: CLEUDENIZ DE CARVALHO MACHADO

APELANTE: LUCAS DE CARVALHO MACHADO

APELADO: ANCUSA EMPREENDIMENTOS S/A

APELADO: PROTEL - ADMINISTRAÇÃO HOTELARIA LTDA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA CONSTRUTORA. PEDIDO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO. REJEIÇÃO. DEMANDA ILÍQUIDA EM FASE DE CONHECIMENTO. PROSSEGUIMENTO NO JUÍZO COMUM. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 1º, DA LEI 11.101/2005. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* DA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO RESTRITA À TUTELA INIBITÓRIA DE APONTAMENTO DOS NOMES DOS AUTORES EM RAZÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL CONSTITUÍDA ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. CARTA DE CRÉDITO



APROVADA. LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL OBSTADA PELA EXISTÊNCIA DE HIPOTECA INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL EM FAVOR DE TERCEIRO CREDOR DA CONSTRUTORA. INÉRCIA NA BAIXA TEMPESTIVA DO GRAVAME. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. ENUNCIADO N. 543 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESTITUIÇÃO DEVIDA PELA CONSTRUTORA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PAGAS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. TEMA REPETITIVO 886 DO STJ. FRUSTRAÇÃO DA EXPECTATIVA DE MORADIA PRÓPRIA, COBRANÇAS INDEVIDAS DE DESPESAS CONDOMINIAIS, SOMADAS ÀS DESPESAS COM TRANSPORTE ESCOLAR DO FILHO MATRICULADO EM ESCOLA PRÓXIMA AO NOVO ENDEREÇO, CARACTERIZAM ABALO DA ESFERA PSÍQUICA DOS CONSUMIDORES QUE DESBORDAM DOS LIMITES DO MERO ABORRECIMENTO E CONFIGURA O DANO MORAL. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 7.000,00 PARA CADA UM DOS AUTORES, EM OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO DE TUTELA INIBITÓRIA E DE EXCLUSÃO DO NOME DA PRIMEIRA AUTORA



INSERIDO EM CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO PELA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO E JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO PARA DECLARAR A RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA, A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, DAS COTAS CONDOMINIAIS ADIMPLIDAS E O PEDIDO DE REPARAÇÃO PECUNIÁRIA POR DANOS MORAIS, NO VALOR TOTAL DE R\$ 21.000,00. RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível de n. **0030511-45.2011.8.19.0210** em que figuram como Apelantes **JOSE ANTONIO DA SILVA MACHADO, CLEUDENIZ DE CARVALHO MACHADO** e **LUCAS DE CARVALHO MACHADO** e Apelado **ANCUSA EMPREENDIMENTOS S/A** e **PROTEL - ADMINISTRAÇÃO HOTELARIA LTDA,**

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **JULGAR O RECURSO**, nos termos do voto da Relatora.



RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por **JOSÉ ANTONIO DA SILVA MACHADO, CLEUDENIZ DE CARVALHO MACHADO e LUCAS DE CARVALHO MACHADO** em face sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível do Fórum Regional da Leopoldina, nos autos de ação de rito comum ajuizada em face de **ANCUSA EMPREENDIMENTOS S/A e PROTEL - ADMINISTRAÇÃO HOTELARIA LTDA**, em que pleiteiam a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel em construção, além de indenização por danos materiais e morais.

A sentença julgou improcedente o pedido formulado em face da ré **Protel - Administração Hotelaria Ltda**, condenando os demandantes ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, e procedente o pedido deduzido em face da **Ancusa Empreendimentos S/A**, para declarar a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda imobiliária a partir da data da distribuição da ação e condenar a construtora a restituir aos autores o valor correspondente a 80% do montante totalizado como pago, com retenção de 20% a título de cláusula penal por desistência dos adquirentes. A correção monetária foi fixada pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) a contar dos últimos desembolsos, e os juros moratórios foram estabelecidos em 1% ao mês a partir da data do trânsito em julgado. Condenou os autores,



por sua vez, ao pagamento de 70% das despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da causa, e a construtora ao pagamento de 30% das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. (Id 711 e 760)

Foi salientado no julgado que a administradora do condomínio não ostenta legitimidade para integrar o polo passivo da ação, na medida em que atua como mandatária do promitente vendedor e que a parte autora não se desincumbiu do ônus de demonstrar que sua conduta impediu a obtenção do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal.

Irresignados, **JOSÉ ANTONIO DA SILVA MACHADO, CLEUDENIZ DE CARVALHO MACHADO e LUCAS DE CARVALHO MACHADO** apelaram (Id 773) arguindo preliminarmente a legitimidade da administradora do condomínio no que toca à tutela inibitória (obrigação de não fazer) consubstanciada na inclusão dos nomes dos autores em cadastros de proteção ao crédito.

Aduzem que a existência de gravame hipotecário em favor do Banco HSBC na matrícula do imóvel (matrícula nº 205807, R-4, do 8º Ofício de Registro de Imóveis) impediu a obtenção do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, tendo a baixa da sido averbada somente em 6 de abril de 2011 (Av. 9), data muito superior ao prazo contratual de entrega e ao período de



validade da carta de crédito habitacional que havia sido aprovada em 23 de setembro de 2010.

Sustentam que o inadimplemento decorreu da conduta da construtora, pois a impossibilidade de quitação do saldo devedor por meio de financiamento comum decorreu desse óbice burocrático criado pela própria vendedora, o que afasta a tese de desistência voluntária.

Argumentam que sofreram danos materiais diante do pagamento de cotas condominiais no período compreendido entre outubro de 2010 a outubro de 2011, no valor de R\$ 3.735,71, sem imissão na posse.

Ponderam, ainda, que sofreram lesão imaterial pelos transtornos decorrentes do inadimplemento contratual da construtora, notadamente os gastos com locação de outro imóvel e a matrícula de seu filho em instituição de ensino próxima ao empreendimento, que teriam, posteriormente, ensejado gastos com deslocamento.

Por fim, pedem o reconhecimento da legitimidade passiva da ré Protel para responder pela obrigação de não fazer, com a redistribuição dos ônus de sucumbência e com fixação equitativa de honorários em favor do patrono da administradora, a devolução integral de todos os valores adimplidos pela construtora, o



ressarcimento das cotas condominiais pagas antes da entrega das chaves, além da condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 para cada autor.

ANCUSA EMPREENDIMENTOS S/A apresentou contrarrazões, aduzindo, preliminarmente, a necessidade de extinção ou suspensão do feito em razão do deferimento de sua recuperação judicial em setembro de 2022, cujo plano de recuperação foi homologado em 7 de dezembro de 2023 pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, operando-se a novação de todos os créditos concursais.

No mérito, defende a ausência de nexo causal entre a hipoteca e o insucesso do financiamento, alegando que o gravame é prática regular do mercado e que os adquirentes não comprovaram que a recusa da instituição financeira decorreu da garantia real.

Sustenta a legalidade da retenção de 20% fixada na sentença, a regularidade da cobrança de cotas condominiais diante da mora dos compradores em quitar o saldo devedor, a inexistência de danos morais indenizáveis e a correta distribuição dos ônus sucumbenciais. (Id 791)

A ré **PROTEL - ADMINISTRAÇÃO HOTELARIA LTDA**, apresentou contrarrazões no id 805, em que pleiteia a



manutenção do julgado e a condenação da parte autora ao pagamento de honorários advocatícios recursais.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, opinando pelo desprovimento do recurso. (id 817)

É o Relatório.

VOTO

De início, saliento que o recurso interposto é tempestivo e que estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

Preliminarmente, afasta-se a arguição de suspensão ou extinção da demanda aviada no recurso da ré ANCUSA EMPREENDIMENTOS S/A, em virtude da homologação do plano de recuperação em dezembro de 2023 pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo.

Isto porque, a norma do artigo 6º, § 1º, da Lei nº 11.101/2005 estabelece que as ações que demandarem quantia



ilíquida devem prosseguir no Juízo perante o qual estiverem sendo processadas.

Na presente hipótese, a pendência da definição da existência e da extensão do direito de crédito alegado pelos autores, caracterizam a iliquidez da obrigação.

Desse modo, impõe-se o regular julgamento do recurso de apelação, devendo eventual crédito constituído ser oportunamente liquidado e, somente então, habilitado perante o juízo universal da recuperação judicial, conforme as diretrizes da Lei nº 11.101/2005.

Quanto ao acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva da ré **PROTEL - ADMINISTRAÇÃO HOTELARIA LTDA**, pelo juízo singular, de uma detida análise dos autos verifica-se que a parte autora formulou pedido de obrigação de não fazer, com o objetivo de impedir que a administradora promovesse a inscrição de seus nomes em cadastros de proteção ao crédito de crédito em razão do não pagamento das cotas condominiais vencidas antes da entrega das chaves.

Observa-se, ainda, que a segunda autora teve o nome inscrito no Serasa em razão do inadimplemento da cota condominial referente ao mês de Dezembro de 2010 (Id 133 – fls. 132), o que



ensejou a emenda da petição inicial no Id 140, cujo pedido não foi apreciado até o momento.

A legitimidade passiva deve ser analisada à luz da teoria da asserção, segundo a qual as condições da ação são verificadas a partir das afirmações deduzidas pela parte autora na petição inicial.

Havendo pedido expresso para que a administradora se abstenha de realizar atos de cobrança e de promover apontamento restritivo de débitos que os autores reputam indevidos, exsurge o interesse processual e sua legitimidade para figurar no polo passivo, estritamente no que toca à tutela inibitória.

Desse modo, impõe-se o reconhecimento da legitimidade passiva da ré Protel, restrita à tutela inibitória de inclusão dos nomes dos autores em cadastros de proteção ao crédito.

No mérito, a controvérsia recursal consiste em identificar a responsabilidade pela rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel descrito como a Unidade 708 do Bloco 2 do Empreendimento Vila Imperial, além da configuração e extensão dos danos decorrentes.



A sentença imputou a culpa pela rescisão da avença aos adquirentes, sob o fundamento de que estes desistiram do negócio na medida em que não providenciaram o financiamento bancário para quitação do saldo devedor, autorizando a retenção de 20% dos valores pagos em favor da construtora.

No entanto, a análise do acervo probatório evidência que os autores agiram com boa-fé e diligência para adimplir a obrigação contratual.

Isto porque, em 23 de setembro de 2010 obtiveram a aprovação de uma Carta de Crédito Habitacional junto à Caixa Econômica Federal, no montante de R\$ 150.000,00, com validade até 22 de março de 2011 (Id 25 – fls. 58)

Contudo, a averbação da baixa da hipoteca somente ocorreu em 6 de abril de 2011, conforme se verifica nas certidões imobiliárias acostadas ao id 419, período muito posterior ao prazo de tolerância de 180 dias (cujo termo final seria 9 de novembro de 2010) e após o vencimento da carta de crédito aprovada em favor dos autores.

AV-9-205807- CANCELAMENTO DE HIPOTECA OBJETO DO ATO R-4. Nos termos do requerimento de 14/03/2011, prenotado sob o nº 633278 em 17/03/2011, acompanhado do Instrumento de Liberação de Hipoteca de 27/12/2010, hoje arquivados, fica averbado que o credor HSBC Bank Brasil S. A. – Banco Múltiplo autorizou o cancelamento da referida hipoteca. ttp. Rio de Janeiro, RJ, 06 de abril de 2011. O OFICIAL



Nesta perspectiva, a inércia da construtora em providenciar o cancelamento tempestivo do gravame que onerava a unidade imobiliária, inviabilizou a concessão do crédito imobiliário necessário para a quitação do saldo final.

A conduta da ré Ancusa se amolda à hipótese de exceção do contrato não cumprido, violando o dever de boa-fé objetiva previsto no art. 422 do Código Civil e configura o inadimplemento culposo e exclusivo da promitente vendedora, evidenciando a falha na prestação do serviço.

Havendo inadimplemento por parte da vendedora, incide a regra de reparação integral dos prejuízos sofridos pelos consumidores, nos termos do art. 389 do Código Civil e do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor.

O entendimento encontra-se consolidado na Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, que determina a devolução integral na hipótese de culpa exclusiva do vendedor.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça confirma a aplicação da referida diretriz e estabelece que, em caso de rescisão por culpa da vendedora, os juros moratórios de 1% ao mês devem incidir a partir da citação, afastando-se a aplicação do Tema nº 1.002 do STJ (que prevê juros a contar do trânsito em



julgado apenas para as hipóteses de desistência imotivada do comprador):

Neste sentido:

EMENTA: AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DESTA CORTE. DIREITO DE RETENÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ). 2. A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação. 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.578.533/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

Assim, a sentença deve ser reformada para condenar a ré Ancusa à devolução de 100% dos valores comprovadamente



pagos pelos autores, que totalizam R\$ 20.192,78, monetariamente corrigidos pelo INCC a contar de cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, restabelecendo-se o termo inicial originariamente fixado na sentença de primeiro grau e reformando-se a decisão de embargos de declaração, nos termos do contrato.

No que toca ao dano material, os apelantes comprovaram o pagamento de cotas condominiais no período de outubro de 2010 a outubro de 2011, cobradas antes da entrega das chaves, no valor de R\$ 3.735,71. (id 25- fls. 55/114)

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 886, firmou a tese de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, caracterizada pela entrega das chaves.

Na presente hipótese, restou incontroverso que os autores nunca obtiveram a posse direta do imóvel nem receberam as chaves da unidade imobiliária.

Nesta perspectiva, a cobrança de taxas condominiais a partir de 25 de outubro de 2010, data anterior a qualquer possibilidade de fruição do bem pelos adquirentes, é abusiva e ilegal.





Assim, a ré Ancusa deve ser condenada a restituir aos autores, de forma simples, a integralidade dos valores comprovadamente pagos a título de cotas condominiais antes da imissão na posse (de outubro de 2010 a outubro de 2011), no valor de R\$ 3.735,71.

De igual modo, quanto à ré Protel, impõe-se o cancelamento da anotação do nome da primeira autora junto ao SERASA, devendo, ainda, se abster, de negativar o nome de JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA MACHADO, em virtude da cobrança indevida das cotas condominiais.

Por fim, o mero inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral indenizável, no entanto, a cobrança ilícita de cotas condominiais, somadas às despesas com deslocamento geradas pela transferência escolar do terceiro autor para instituição de ensino próxima ao empreendimento atingiram o aspecto patrimonial e psíquico do triplice incolumidade do consumidor, situação de desborda dos limites dos meros aborrecimentos quotidianos e configura lesão a direito da personalidade passível de reparação pecuniária.

Uma vez configurado o dano moral o *quantum* indenizatório deve ser fixado sob a ótica dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados ainda o caráter punitivo-pedagógico, além da capacidade financeira do ofensor.





Diante de tais parâmetros, a verba indenizatória deve ser fixada em R\$ 7.000,00 para cada um dos autores (José Antônio, Cleudeniz e Lucas), totalizando R\$ 21.000,00, montante que se mostra justo e adequado para compensar o abalo moral sofrido, em consonância com os precedentes deste Tribunal de Justiça para casos semelhantes de atraso decorrente de gravame hipotecário.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a sentença e **JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO**, na forma do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para determinar o cancelamento da anotação do nome da primeira autora, CLEUDENIZ DE CARVALHO MACHADO, junto ao SERASA, devendo, ainda, se abster, de negativar o nome de JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA MACHADO, em virtude da cobrança indevida das cotas condominiais vencidas no período de outubro de 2010 a outubro de 2011, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, limitada ao teto de R\$ 5.000,00.

Declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda da Unidade 708 do Bloco 2 do Empreendimento Vila Imperial por culpa exclusiva da ré Ancusa Empreendimentos S/A, a contar de 25 de outubro de 2011.

Condenar a ré Ancusa Empreendimentos S/A à devolução imediata e integral (100%) de todos os valores pagos



pelos autores a título de sinal e parcelas do contrato, no montante de R\$ 20.192,78, acrescido de correção monetária pelo INCC a contar de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, nos termos do contrato.

Condenar a ré Ancusa Empreendimentos S/A ao ressarcimento simples dos valores despendidos pelos autores com o pagamento de cotas condominiais no período anterior à imissão na posse (de outubro de 2010 a outubro de 2011), no valor de R\$3.735,71, 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). No período anterior a 09/12/2021 (data da entrada em vigor da EC nº 113/2021), aplicam-se os índices de correção monetária da Corregedoria Geral de Justiça e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, na forma da antiga redação do Artigo 406 do Código Civil (Enunciado n.º 20 do CJF) e a partir de 10/12/2021, aplica-se somente a taxa SELIC para ambos, na medida em que engloba juros e correção monetária.

Condenar a ré Ancusa Empreendimentos S/A ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00 para cada um dos três autores, totalizando R\$ 21.000,00, acrescidos de juros de mora a partir da citação, bem como de correção monetária desde a data do arbitramento, conforme a Súmula n.º 362 do STJ, em razão da natureza contratual da relação estabelecida entre as partes. No período compreendido entre a citação e o





arbitramento do montante indenizatório por dano moral, incidem juros de 1% ao mês, na forma da antiga redação do Artigo 406 do Código Civil (Enunciado n.º 20 do CJP) até o dia 09/12/2021 (data da entrada em vigor da EC nº 113/2021), quando, então, deverá 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.

Condena-se a ré Ancusa Empreendimentos S/A, ainda, ao pagamento da integralidade das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono dos autores, os fixados em 10% sobre o valor total da condenação.

Condena-se, por fim, a ré Protel - Administração Hotelaria Ltda, ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais fixados por apreciação equitativa em R\$ 1.000,00, com base no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, diante da ausência de proveito econômico no que toca à tutela inibitória.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora