**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INVERSÃO DE CLÁUSULAS PENAIS. CONFISSÃO DE DÍVIDA. ABUSIVIDADE. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. IPTU. RESPONSABILIDADE. POSSE ÚTIL. DANOS MORAIS. COISA JULGADA. COBRANÇA ILEGAL. PUBLICIDADE ENGANOSA.**

**I. CASO EM EXAME**

**Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes pedidos de: a) inversão de cláusulas penais em favor da parte consumidora; b) declaração de abusividade de cobrança e repetição do respectivo indébito; c) atribuição da responsabilidade pelo pagamento de IPTU à promitente vendedora, até a afetiva entrega do imóvel; d) indenização moral por atraso na entrega de imóvel, publicidade enganosa e cobrança indevida.**

**II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO**

**II.I. Possibilidade de inversão, em favor da parte consumidora, de cláusulas penais previstas para desistência e inadimplemento relativo, com consequente rescisão contratual.**

**II.II. Ilegalidade de cobranças, decorrentes de confissão de dívida, excedentes ao quadro resumo da composição do preço do imóvel transacionado.**

**II.III. Definição da responsabilidade, entre os negociantes, pelo pagamento de IPTU de imóvel objeto de promessa de compra e venda.**

**II.IV. Avaliação da configuração dos requisitos para imposição de condenação ao pagamento de indenização por danos morais.**

**Delimita-se a controvérsia à análise da legalidade das cobranças posteriores ao contrato, à possibilidade de inversão da cláusula penal em favor da promitente compradora, à responsabilidade da vendedora pelo IPTU até a imissão na posse e à ocorrência de publicidade enganosa apta a gerar reparação moral.**

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

**III.I. A inversão de cláusula penal pressupõe a implementação de hipótese fática semelhante àquela prevista para sua aplicação, sendo inviável a aplicação de multas previstas para desistência e inadimplemento absoluto com resultado rescisório para situação de atraso na entrega de unidade imobiliária.**

**III.II. Configura-se ilegal a cobrança de valores não previstos no quadro demonstrativo integrante do contrato de promessa de compra e venda e sem efetiva comprovação da prestação de serviço ou fornecimento de produto correspondente.**

**III.III. Até a efetiva imissão na posse, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é da promitente vendedora, que exerce posse útil exclusiva sobre o bem.**

**III.IV. O reconhecimento de coisa julgada opera eficácia preclusiva, impedindo a rediscussão sobre a matéria.**

**III.V. Não comprovada a ocorrência de ato ilícito ou dano moral suportado, inexiste suporte fático-jurídico para a indenização moral.**

**IV. SOLUÇÃO DO CASO**

**Recurso conhecido e parcialmente provido.**

**V. LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA UTILIZADAS**

**V.I. Legislação**

**CC: art. 396; art. 405; art. 884; art. 927.**

**CPC: art. 373, II; art. 502; art. 507.**

**CDC: art. 37, §1º; art. 52, X.**

**CTN: art. 34.**

**V.II. Jurisprudência**

**STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1961537 SP 2021/0263086-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 14/03/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2022;**

**STJ - AgInt no REsp n. 1.769.395/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025;**

**STJ - Súmula n. 43;**

**TJPR - 19ª Câmara Cível - 0006663-10.2021.8.16.0033 - Pinhais - Rel.: ROTOLI DE MACEDO - J. 30.06.2025;**

**TJPR - 19ª Câmara Cível - 0004891-80.2022.8.16.0193 - Colombo - Rel.: ANDREI DE OLIVEIRA RECH - J. 14.04.2025.**

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Eliane Meira de Medeiros em face de Lyx Participações e Empreendimentos S. A. e SPE Condomínio Sonia Bodziak Ltda., tendo como objeto sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível de Araucária, que julgou improcedentes os pedidos autorais (evento 144.1 – autos de origem).

Mencionada sentença foi proferida após a prolação do acórdão nos autos de apelação nº 0009513-66.2028.8.16.0025, o qual deu parcial provimento ao recurso, anulando parcialmente a primeira sentença no trecho em que reconhecia a coisa julgada, referente às matérias julgadas na ação proposta perante a Justiça Federal (autos nº 5040000-27.2018.4.04.7000/PR).

Eis, em síntese, as razões de inconformismo: a) a penalidade prevista na cláusula 6.2 do compromisso de compra e venda, entabulado entre as partes, deve ser revertida em favor da compradora, em razão do atraso na conclusão das obras; b) as cobranças instrumentalizadas na confissão de dívida, posterior ao contrato de promessa de compra e venda, evidenciam elevação injustificada do preço do imóvel, além do quanto descrito no quadro resumo; c) a ilegalidade das cobranças não previstas no quadro resumo enseja condenação à devolução; d) deve ser declarada a responsabilidade da promitente vendedora pelo IPTU incidente sobre o imóvel transacionado, até a efetiva transmissão da posse; e) é devida indenização, para reparação de danos morais, no importe de R$ 10.000,00 (dez mil reais) (evento 161.1 – autos de origem).

Contrarrazões foram apresentadas (evento 165.1 – origem).

É o necessário relato.

**II – VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO**

II.I – DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade recursal, conhece da apelação interposta.

II.II – DA INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL

A apelante insurgiu-se contra a cláusula penal prevista nos itens 3.2.1.1, 6.2 e 6.2.1 do contrato de promessa de compra e venda, requerendo sua inversão, como sanção para o atraso na entrega do imóvel.

A cláusula 3.2.1.1 dispõe sobre a perda do valor do sinal no caso de desistência do comprador, enquanto a cláusula 6.2 e 6.2.1 regulam a possibilidade de rescisão direta em caso de inadimplemento e penalidades correlatadas (evento 1.12 – autos de origem).

Com efeito, indigitadas penalidades têm como hipótese de incidência o inadimplemento absoluto da promitente compradora, a ensejar rescisão contratual.

O atraso na entrega do imóvel, por sua vez, configura tão somente inadimplemento relativo e, ademais, não foi manifestada pretensão rescisória pela promitente compradora, em razão do atraso na conclusão das obras.

Não havendo, portanto, correspondência fática entre a rescisão por inadimplemento absoluto e o atraso, com manutenção do negócio jurídico, não há falar-se em inversão, o que consistiria em indevida modificação do conteúdo contratual, mediante indevida intervenção judicial para criação de novas disposições contratuais.

Afasta-se, portanto, respectivo repto recursal.

II.III – DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Aduz a parte apelante que faz jus à devolução dos valores cuja cobrança foi instrumentalizada em confissão de dívida (evento 1.17 – autos de origem), além do fluxo de pagamento estabelecido no quadro resumo da promessa de compra e venda (evento 1.12, pág. 1 – autos de origem).

Em sua defesa, a apelada justificou que a quantia exigida decorre da correção monetária do saldo devedor entre a data da assinatura do contrato e a obtenção do financiamento pela compradora e de emolumentos e impostos incidentes sobre a transferência do imóvel (evento 62.1 – autos de origem).

Contudo, segundo registrado na matrícula do imóvel, a promessa de compra e venda foi firmada aos 6-9-2013 (evento 62.7 – autos de origem), mesma data da assinatura do contrato de financiamento imobiliário (evento 1.14 – autos de origem).

Ainda que fosse possível a cobrança de correção monetária do saldo contratual, para recomposição do valor em função da corrosão inflacionária, a compra e venda e a contratação do financiamento ocorreram simultaneamente, o que, por si só, caracteriza a abusividade da cobrança (CC, art. 396).

Ademais, não houve efetiva demonstração do pagamento de nenhum impostou, taxa, emolumento ou qualquer outra despesa relativa à transferência do imóvel, a justificar correlata cobrança.

A confissão de dívida não tem o condão de convalidar valores cobrados prova da efetiva contraprestação, tampouco afasta o controle de legalidade da relação contratual, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

Consoante disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, interpretado segundo o artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, a apelada não logrou desconstituir a ilegalidade da rubrica.

Portanto, com fundamento no artigo 884 do Código Civil, que veda o enriquecimento sem causa, e no artigo 52, inciso X, do Código de Defesa do Consumidor, que proíbe a variação unilateral do preço pelo fornecedor, reputa-se abusiva a cobrança materializada no instrumento de confissão de dívida.

Como consequência, condena-se a apelada à restituição do indébito, com incidência de correção monetária desde a data do efetivo desembolso (STJ, Súmula n. 43) e juros de mora desde a citação (CC, art. 405).

II.IV – DA RESPONSABILIDADE PELO IPTU

A controvérsia recursal, no capítulo, cinge-se ao reexame da pretensão de atribuição da responsabilidade pelo IPTU incidente sobre a unidade imobiliária transacionada entre as partes, durante o período anterior à entrega das chaves.

Sustenta a parte recorrente que, tendo a construtora permanecido com a posse útil da coisa, deve ela arcar com o respectivo tributo.

Ainda que, na forma do artigo 34 do Código Tributário Nacional, ambas as partes possuam legitimidade passiva para relação jurídico-tributária, restou demonstrado, ao longo da instrução, que a incorporadora exerceu posse exclusiva sobre o imóvel até 1-8-2016, data da entrega das chaves (evento 1.18 – autos de origem).

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que a responsabilidade do vendedor por impostos incidentes sobre imóveis estende-se até a data a efetiva transmissão da posse.

A exemplo:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA PREQUESTIONAMENTO PARCIAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. RESPONSABILIDADE. OBRA. DO PROMITENTE COMPRADOR PELAS DESPESAS DO IMÓVEL. AUSÊNCIA. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE. 1. A ausência de decisão acerca de dispositivo legal indicado como violado impede o conhecimento do recurso especial. 2. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedentes. 3. **A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e Precedentes. IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves.** 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1961537 SP 2021/0263086-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 14/03/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2022).

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESPESAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. PAGAMENTO DO IPTU PELOS COMPRADORES SOMENTE APÓS A IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp n. 1.769.395/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025).

Por tais razões, declara-se que, entre as partes, cumpre à apelada ao pagamento do IPTU incidente sobre a unidade imobiliária, dos anos de 2014, 2015 e, proporcionalmente, de 2016, até a efetiva data da entrega das chaves.

Para efetivação de referida disposição decisória, condena-se a Lyx Participações e Empreendimentos S. A. em obrigação de fazer, consistente na realização do pagamento dos referidos impostos, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de incidência de multa diária de R$ 100,00 (cem reais), limitada a astreinte ao valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

II.VII – DO DANO MORAL

Pretende a apelante a condenação da *ex adverso* à indenização por danos morais, decorrentes de: a) atraso na entrega do imóvel; b) cobrança indevida, materializada em confissão de dívida; c) publicidade enganosa, caracterizada na divergência entre o imóvel e o conteúdo do material publicitário.

A primeira alegação, relativa ao atraso na entrega do imóvel, foi objeto de análise e decisão perante a Justiça Federal nos autos n. 5040000-27.2018.4.04.7000, configurando-se coisa julgada (CPC, art. 502).

Em tal aspecto, o epicentro da fundamentação decisória sequer foi refutado nas razões de inconformismo.

Prevalece, portanto, conclusão de impossibilidade de revisitação do tema, *ex vi* do disposto no artigo 507 do Código de Processo Civil.

Passando-se adiante, a mera imputação da cobrança, posteriormente declarada indevida, não configura abalo emocional, vexame ou sofrimento a justificar a reparação pretendida.

Não houve, entrementes, mínima comprovação de desdobramentos mais gravosos à apelante, a corroborar a hipótese exordial de dano.

Ademais, contrariamente à ao conteúdo do pleito indenizatório, não se constata significativa divergência entre o conteúdo da publicidade e o imóvel entregue (evento 1.24 – autos de origem).

Com efeito, a mera contemplação das características estéticas da unidade imobiliária denota que foram preservadas as proporções construtivas, as áreas para instalação de jardim e o espaço para estacionamento de veículo em frente à residência, conforme material publicitário (evento 1.24 – autos de origem). Ademais, há correção nas informações sobre as demais características gerais e, sobretudo, não se constatou nenhuma infração ao memorial descritivo (evento 1.13 – autos de origem).

Nessas condições, não se excogita incidência do disposto no artigo 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, para configuração do alegado ato ilícito.

Afastada a ocorrência de ato ilícito, resulta desconstituída a responsabilidade civil (CC, art. 927).

Inclusive, assim já se pronunciou o egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE QUITAÇÃO DE DÉBITO C/C REPETIÇÃO DO INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ. PLEITO PELO AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO À RESTITUIÇÃO EM DOBRO. ACOLHIDO EM PARTE. NECESSIDADE DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO DE FORMA DOBRADA APÓS A PUBLICAÇÃO DO V. ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DO EARESP 600.663/RS. RESTITUIÇÃO DEVIDA NAS COBRANÇAS REALIZADAS APÓS 30.3.2021. APLICAÇÃO DO ART. 42, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONSECTÁRIOS DA CONDENAÇÃO. APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 389, CAPUT E PARÁGRAFO ÚNICO E 406 DO CÓDIGO CIVIL, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 14.905/24. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS, NOS TERMOS DO CONTRATO. PEDIDO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ACOLHIDO. DESCUMPRIMENTO DO AVENÇADO ENTRE AS PARTES. MERO ABORRECIMENTO. AUSÊNCIA DE OFENSA AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANO MORAL AFASTADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. REDISTRIBUÍDOS OS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em exame **1. Apelação cível visando a reforma de sentença que julgou procedentes os pedidos de declaração de quitação de débito e repetição do indébito, condenando a parte ré à restituição em dobro de valores pagos a maior e ao pagamento de indenização por danos morais.** II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se a parte ré deve ser condenada à restituição em dobro de valores pagos a maior, à aplicação de correção monetária e juros de mora, e ao pagamento de indenização por danos morais em razão de cobranças indevidas realizadas em contrato de consumo. III. Razões de decidir 3. A restituição em dobro deve ocorrer apenas nas cobranças realizadas após 30/03/2021, conforme entendimento do STJ. 4. A correção monetária deve ser pelo IGP-M e os juros de mora de 1% ao mês, conforme previsão contratual. **5. A condenação por danos morais foi afastada, pois a situação vivenciada não configurou lesão moral indenizável, sendo apenas um mero dissabor.** 6. Os honorários de sucumbência foram redistribuídos em 70% para a parte ré e 30% para a parte autora. IV. Dispositivo e tese 7. Apelação cível conhecida e parcialmente provida para delimitar a restituição em dobro, determinar a correção monetária pelo IGP-M e os juros de mora de 1% ao mês, e afastar a condenação por danos morais, redistribuindo os honorários de sucumbência. Tese de julgamento: A restituição em dobro de valores pagos indevidamente, prevista no parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, é cabível apenas para cobranças realizadas após a publicação do acórdão proferido no julgamento do EAREsp 600.663/RS, datado de 30/03/2021, sendo que as cobranças anteriores devem ser restituídas na forma simples. Os consectários legais devem ser aplicados conforme o contrato, bem como o afastamento da condenação em indenização por danos morais. Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 42, p.u.; CC, arts. 389, caput e p.u., e 406; Lei nº 14.905/2024. Jurisprudência relevante citada: TJPR, 19ª Câmara Cível, 0003499-83.2021.8.16.0147, Rel. Desembargador ANDREI DE OLIVEIRA RECH, j. 11.11.2024; TJPR, 19ª Câmara Cível, 0008870-93.2023.8.16.0038, Rel. Desembargador ROTOLI DE MACEDO, j. 15.12.2024; TJPR, 17ª Câmara Cível, 0084393-31.2023.8.16.0000, Rel. Desembargador FRANCISCO CARLOS JORGE, j. 12.08.2024; TJPR, 19ª Câmara Cível, 0010758-43.2021.8.16.0014, Rel. Desembargador ANDREI DE OLIVEIRA RECH, j. 14.02.2024; TJPR, 19ª Câmara Cível, 0015970-36.2021.8.16.0017, Rel. Desembargador ROTOLI DE MACEDO, j. 15.04.2024; Súmula nº 43/STJ; Súmula nº 362/STJ. Resumo em linguagem acessível: O Tribunal decidiu que a empresa ré deve restituir os valores pagos a maior pela cliente autora, sendo que a devolução em dobro se aplica apenas aos valores cobrados após 30 de março de 2021. Para os valores pagos anteriormente, a restituição será simples. Além disso, a correção monetária deve ser realizada pelo IGP-M e os juros de mora devem ser de 1% ao mês, conforme estipulado no contrato. A condenação da empresa ao pagamento de indenização por danos morais foi afastada, pois a situação não foi considerada suficientemente grave para justificar tal condenação. Os custos processuais foram redistribuídos, ficando a empresa responsável por 70% e a cliente por 30%. (TJPR - 19ª Câmara Cível - 0006663-10.2021.8.16.0033 - Pinhais - Rel.: ROTOLI DE MACEDO - J. 30.06.2025)

Direito civil e direito processual civil. Apelação cível. Indenização por publicidade enganosa e danos morais. Recurso desprovido. I. Caso em exame 1. Apelação cível visando a reforma de sentença que reconheceu o distrato entre as partes e condenou a ré à devolução do valor inicialmente pago pelos autores, mas negou o pedido de indenização por danos morais, sob o fundamento de que o inadimplemento contratual não ultrapassa o mero dissabor. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se a apelada deve ser condenada ao pagamento de indenização por danos morais em razão de propaganda enganosa e inadimplemento contratual, além de discutir a rescisão do contrato celebrado entre as partes. III. Razões de decidir 3. O contrato já foi rescindido pelo juízo de origem, motivo pelo qual não se vislumbra interesse processual no pedido e, assim, o recurso não foi conhecido nesse ponto. 4. A mera inexecução do contrato por uma das partes não enseja, por si só, a condenação à indenização por danos morais**. 5. Não houve comprovação de dano extrapatrimonial que ultrapassasse o mero dissabor. 6. Além de não restar efetivamente comprovada, a alegada propaganda enganosa não teria interferido na negociação, pois o distrato ocorreu devido à impossibilidade de financiamento.** IV. Dispositivo e tese 7. Apelação cível conhecida e desprovida, com majoração dos honorários advocatícios em grau recursal. Tese de julgamento: A mera inexecução contratual não enseja, por si só, a condenação à indenização por danos morais, sendo necessária a demonstração de elementos que comprovem a gravidade do dano e o nexo de causalidade entre a conduta da parte contrária e o prejuízo extrapatrimonial experimentado pela vítima. Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 487, I, 85, § 2º e 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: TJPR, Apelação Cível 0004585-03.2021.8.16.0014, Rel. Desembargador Jucimar Novo Chadlo, 15ª Câmara Cível, j. 18.03.2023. (TJPR - 19ª Câmara Cível - 0004891-80.2022.8.16.0193 - Colombo - Rel.: ANDREI DE OLIVEIRA RECH - J. 14.04.2025)

Ausente efetiva comprovação de efetivo dano moral, reputa-se incabível o reconhecimento do dever de indenizar. O mero inconformismo com aspectos estéticos ou acessórios do empreendimento, sem demonstração de prejuízo concreto, não enseja compensação moral.

Impõe-se, pois, a manutenção da sentença.

II.VI – DA CONCLUSÃO

Diante das premissas alinhavadas, a solução a ser adotada consiste em conhecer e dar parcial provimento ao recurso.

Como consequência, redistribuem-se os ônus da sucumbência, atribuindo-se o custeio de 50% (cinquenta) por cento para cada uma das partes.

É como voto.

**III – DECISÃO**