

RECURSO ESPECIAL Nº 1.792.808 - SP (2019/0014924-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : HESA 101 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
CAROLINA DE GOES PICCHIONI ZAMBOTTO - SP275439
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
RECORRIDO : ISOLINA MARIA REALE PRADO
RECORRIDO : FRANCISCO CRACCO PRADO
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DA SILVA CARDOSO - SP166965

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por HESA 101 - Investimentos Imobiliários Ltda., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 533):

RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Ação julgada procedente, declarando rescindido o contrato e condenando a ré na devolução de 80% dos valores pagos pelos adquirentes - Aplicação das normas insertas no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Admissibilidade - Partes que se enquadram nas definições dos artigos 2º e 3º da referida lei - Autores que confessaram a impossibilidade financeira em manter a avença - Negativa de resolução do contrato que resultará, de qualquer forma, na inadimplência contratual - Compradores que tem o direito de obter a devolução de valores quando da rescisão contratual, mesmo que por sua culpa, apenas arcando com as consequências do não cumprimento do negócio entabulado - Inteligência dos artigos 51, inciso IV, § 1º e 53, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor - Retenção no percentual de 20% sobre os valores pagos, que se mostra suficiente - Devolução que deve ser imediata e de uma só vez - Aplicação da Súmula nº 2, do TJSP: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição” - JUROS DE MORA - Incidência a partir da citação por cuidar-se de relação contratual, além do que a ausência de restituição voluntária dos valores, após a notificação da ré, obrigou aos autores a ingressarem com a ação judicial - SUCUMBÊNCIA - Correta sua fixação e distribuição - Autores que sucumbiram em somente um dos três pedidos

formulados na petição inicial - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Aplicação da multa prevista no inciso VII, do art. 80, do NCPC - Inadmissibilidade - Manejo do recurso que não extrapolou o limite do ponderável, agindo o embargante na defesa dos interesses que entendia legítimos, não representando litigância de má-fé - Sentença reformada, neste particular - Recurso provido em parte.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 240, 241 e 523 do CPC/2015; 394, 396 e 397 do CC, sustentando, em síntese, que o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado da sentença condenatória.

Sem que fossem apresentadas contrarrazões, o recurso foi admitido, vindo os autos a este Tribunal.

Brevemente relatado, decido.

De início, verifico que o recurso foi interposto na vigência do novo Código de Processo Civil. Sendo assim, sua análise obedecerá ao regramento nele previsto. Portanto, aplica-se, na hipótese, o Enunciado Administrativo n. 3, aprovado pelo Plenário desta Casa em 9/3/2016, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

Em relação ao termo inicial dos juros moratórios, com razão a parte recorrente, porquanto o entendimento adotado pelo Tribunal de origem, de que estes devem incidir a partir da citação, está em desconformidade com a jurisprudência deste Tribunal Superior.

Com efeito, esta Corte possui orientação no sentido de que, "na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp n. 1.211.323/MS, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 20/10/2015).

E, ainda:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM
RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE

IMÓVEL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por desistência dos adquirentes, na qual os autores pretendem a restituição das parcelas pagas de maneira diversa da cláusula penal pactuada, o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado da decisão condenatória. Precedentes.

3. É inviável a análise de tese não suscitada nas razões do recurso especial por se tratar de evidente inovação recursal.

4. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

5. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento. Precedentes. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.296.227/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 14/12/2018).

Assim, tendo havido o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda por iniciativa dos promitentes compradores, os juros moratórios devem incidir sobre o valor determinado para restituição a partir do trânsito em julgado da decisão, pois inexistente mora anterior da promitente vendedora, devendo ser reformado o acórdão no ponto.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão.

Publique-se.

Brasília, 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator