RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.298 - MG (2019/0029098-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	QUALITY PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS REZENDE MOSS - MG121099
		LUCAS BERNARDES ARAÚJO - MG118353
		RODRIGO PEIXOTO DE SOUZA - MG129641
RECORRIDO	:	JOAO GABRIEL SOARES DOS REIS BICALHO
ADVOGADO	:	FLAVIA COUTO DE OLIVEIRA CONTIGLI - MG088534N

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATO C/C PAGAMENTO DE MULTA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS ADQUIRENTES. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. MARCO INICIAL.

1. Julgamento sob a égide do CPC/15.
2. Ação de rescisão de contrato c/c pagamento de multa c/c reintegração de posse.
3. Nas situações de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda de bem imóvel por culpa do promitente comprador, os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão. Súmula 568/STJ.
4. Recurso especial conhecido e provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por JOSE QUALITY PARTICIPAÇÕES LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso Especial interposto em: 20/09/2018.

Atribuído ao gabinete em: 14/02/2019.

Ação: de rescisão de contrato c/c pagamento de multa c/c reintegração de posse, ajuizada pela recorrente, em face de JOAO GABRIEL SOARES DOS REIS BICALHO, na qual alega, em síntese, que celebrou contrato de compra e venda de imóvel com o pai do demandado, sendo o bem adjudicado ao requerido após falecimento de seu genitor. Aduz que o réu se

encontra inadimplente em mais da metade do valor convencionado no contrato.

Dessa forma, requer.

i) a rescisão do negócio jurídico citado;

ii) a condenação do demandado ao pagamento de multa contratual, no importe de 20 % do valor do contrato; e

iii) a reintegração na posse do bem imóvel mencionado.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para:

i) determinar a rescisão contratual e a devolução ao recorrido do valor por ele já adimplido, descontada a multa de 20 % a incidir sobre o que já foi pago, totalizando a quantia de R$ 17.827,73; e

ii) determinar a desocupação do bem imóvel objeto desta demanda.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrido, para manter a justiça gratuita outrora deferida, bem como para excluir da sentença a determinação de desocupação do imóvel, uma vez que esse não se encontra ocupado; negou provimento à apelação interposta pela recorrente.

Nesse sentir, é a ementa dos julgados:

> APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - PRIMEIRO RECURSO: DA PARTE RÉ - JUSTIÇA GRATUITA - MANTER DEFERIMENTO - DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - DESNECESSIDADE - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - RETENÇÃO DE PERCENTUAL PELO VENDEDOR - MANUTENÇÃO - SEGUNDO RECURSO: DA MULTA CONTRATUAL - ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL - TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA - CITAÇÃO - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.
> - Tem-se que não há razão para se revogar o pedido de justiça gratuita outrora deferido à parte ré, pasto que o réu se qualifica como estudante e informa que não se encontra trabalhando atualmente.
> - A determinação de desocupação é indevida uma vez que o imóvel encontra-se desocupado - A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao "status quo ante", sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do compromissário comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção de

> 20% das prestações pagas.
> - Diante da aplicação do CDC ao presente caso, à retenção do valor integral ou substancial das prestações já pagas configuram vantagem exagerada à promitente vendedora e, portanto, é passível de declaração de nulidade, o que de fato ocorreu no caso dos autos e deve ser mantida. Por outro lado, em aplicação à jurisprudência dominante, em especial do STJ, é admitida a retenção pela vendedora de parte das prestações já pagas a fim de compensar os eventuais prejuízos sofridos. E segundo o entendimento majoritário, o percentual de 20% sobre o valor já pago é razoável para fins de indenização decorrentes da resilição contratual, não havendo o que se alterar a respeito.
> - Por versar o presente caso sobre obrigação contratual, os juros de mora devem incidir desde a datada citação. (e-STJ, fl. 314)

Recurso especial: alega violação dos arts. 240 do CPC/15 e 396 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que, nas situações de rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel por culpa do comprador, o termo inicial dos juros de mora atinente à devolução de valores é a partir do trânsito em julgado da decisão.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/15

- Do termo inicial dos juros moratórios nas situações de devolução de valores decorrentes de rescisão contratual por culpa dos adquirentes (Súmula 568/STJ)

O TJ/MG, ao reconhecer que o termo inicial dos juros de mora é partir da citação, na situação de devolução de valores decorrente de rescisão de contrato compra e venda de bem imóvel por culpa do comprador, divergiu do entendimento do STJ, no sentido de que - nas situações de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda de bem imóvel por culpa do promitente comprador - os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão. Nesse sentido: AgInt no REsp 1.596.064/RJ (3ª Turma, DJe 16/03/2017) e AgInt no AREsp 1.300.374 (4ª Turma, DJe de 07/12/2018).

Logo, merece provimento o recurso especial, de modo a reformar

o acórdão recorrido, nos termos da Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial, para DAR-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, V, "a", do CPC/15, bem como na Súmula 568/STJ, para determinar a incidência dos juros de mora, no que concerne à devolução de valores ao recorrido/comprador, a partir do trânsito em julgado da presente ação.

Mantenho os honorários advocatícios no importe de 18 % sobre o valor da causa, conforme determinado pelo Tribunal de origem (e-STJ, fl. 238). Entretanto, em face da inversão parcial da sucumbência, condeno o recorrido ao pagamento de 90 % do valor citado e a recorrente ao pagamento de 10 %. Fica, contudo, a parte recorrida suspensa do pagamento, diante da concessão da assistência judiciária nos termos da legislação civilista.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 20 de fevereiro de 2019.

MINISTRA **NANCY ANDRIGHI**
Relatora