RECURSO ESPECIAL Nº 1.815.219 - RJ (2019/0142817-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	ALYA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
RECORRIDO	:	DENNI ROCHA DOS SANTOS
RECORRIDO	:	MONIQUE DE ALBUQUERQUE MEDEIROS ROCHA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	MÁRCIA DOS SANTOS MACHADO DE ALMEIDA - RJ089781

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, interposto por ALYA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 215/229, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO. DISTRATO. RETENÇÃO ACIMA DE 25% DAS PARCELAS PAGAS. ABUSIVIDADE. NULIDADE DE CLÁUSULAS EXCESSIVAMENTE ONEROSAS. FIXAÇÃO DA RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 20%. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA AOS PROMITENTE-COMPRADORES. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.
>
> 1. Subsiste o interesse de agir dos autores, uma vez que, envolvendo a questão controvertida direito básico do consumidor, é cabível o pleito de revisão de cláusulas contratuais contidas no contrato originário ou no distrato que, porventura, autorizem práticas abusivas contra o consumidor, fato que não afasta a possibilidade de apreciação do Poder Judiciário de eventual ofensa ou ameaça a direito.
>
> 2. A relação contratual celebrada entre as partes está amparada nos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico do contrato, nos termos das normas consumeristas, especialmente os art. 4º, III, art. 6º, V, e art. 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor.
>
> 3. O fato de as partes terem firmado distrato referente a compromisso de compra e venda de imóvel urbano não inviabiliza a formulação de pedido de nulidade de cláusula e de restituição de quantia superior à recebida nessa ocasião. A previsão contratual de retenção de equivalente a 79% do valor pago, no caso de desistência do negócio, revela-se abusiva porque expõe o consumidor manifesta desvantagem.
>
> 4. A validade da cláusula penal pactuada implica, de forma abusiva, na retenção de grande parte das parcelas pagas, impondo obrigação excessivamente onerosa ao promitente comprador, devendo o Poder Judiciário intervir para adequá-la aos parâmetros razoáveis, objetivando preservar o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes, no caso, o promitente-vendedor.
>
> 5. É possível a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo

> quando verificada a onerosidade, como na hipótese em exame, o que autoriza a modulação de seus efeitos, com adequação de valores, nos termos do art. 413 do Código Civil.
> 6. Razoável a fixação do percentual de retenção pela incorporadora ré em 20% do montante pago pelos autores, em consonância ao que estabelece o art. 51, IV, do CDC e o art. 413 do Código Civil, a fim de serem ressarcidas as despesas suportadas pelo promitente-vendedora.
> 7. Dano moral não configurado.
> 8. Sucumbência parcial a implicar na distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.
> 9. Provimento parcial do recurso.

Opostos embargos de declaração pela ora insurgente, no qual apontou a ocorrência de contradição a macular o aresto recorrido, notadamente quanto à distribuição dos ônus da sucumbência (fls. 231/233, e-STJ), foram estes parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes, nos termos do julgado de fls. 246/250 (e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 252/268, e-STJ), a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 110 e 405, do CC.

Sustenta, em suma, que tendo a parte recorrida concordado com os termos do distrato, não mais se revelaria legítima a discussão de suas cláusulas, sendo vedada, por ofensa ao princípio da boa-fé contratual, a prática de reserva mental, nos termos do art. 110, do CC.

Defende, sucessivamente, a necessidade de alteração do termo inicial dos juros de mora. Assevera que em casos como o presente, eles devem incidir a partir do trânsito em julgado do *decisum*, e não a partir da citação.

Contrarrazões (fls. 276/283, e-STJ), e após decisão de admissão do recurso especial (fls. 286/290, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

A irresignação merece prosperar, em parte.

1. De início, consigne-se que a decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Em que pesem os argumentos deduzidos pela recorrente, verifica-se que o conteúdo normativo inserto no art. 110, do CC não foi objeto de exame pela instância ordinária, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração opostos pela ora recorrente, razão pela qual incide, na espécie, o óbice inscrito na Súmula 211/STJ, ante a ausência de prequestionamento.

Ademais, nas razões do especial deixou a insurgente de apontar eventual violação do artigo 1.022 do CPC/15, razão pela qual não há como afastar a incidência, na espécie, do referido Verbete Sumular, de seguinte teor:

> "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*"

Neste sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.
> INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.
> 1. A ausência de enfrentamento da matéria inserta nos dispositivos apontados como violados pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.
> 1.1. *In casu*, deixou o recorrente de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação do artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1739227/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2018, DJe 03/09/2018)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. FALTA DE ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DECISÃO MANTIDA.
> 1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ.
> 2. Segundo assente na jurisprudência desta Corte Superior, "o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento" (AgInt no AREsp n. 1.098.633/MG, Relator Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 15/9/2017).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1164351/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 27/03/2018)

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal, o que não é o caso dos autos.

3. Por outro lado, quanto ao termo inicial dos juros moratórios, assiste razão à recorrente.

Com efeito, conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, "Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por

iniciativa dos promitentes compradores, **devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor.** Precedentes." (REsp 1617652/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 29/09/2017).

No mesmo sentido:

> 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, <u>o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado da decisão condenatória</u>. Precedentes.**
> (...)
> 6. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1296227/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PERMUTA EM ÁREA CONSTRUÍDA. CULPA DA RÉ/COMPRADORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, DESDE QUE COMPROVADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO.
> SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DA PARTE DEMANDADA.
> (...)
> **3. "Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor" (REsp 1.617.652/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26.09.2017, DJe 29.09.2017). Exegese aplicável à espécie.**
> (...)
> 7. Agravo interno parcialmente provido.
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1133804/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018)

No caso dos autos, consignou a Corte de origem que os juros de mora deveriam incidir a partir da data da citação.

É o que se extrai do seguinte excerto do aresto hostilizado (fls. 228, e-STJ):

> Os juros moratórios incidem a partir da data da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil e do art. 240 do CPC.

Neste contexto, deve a irresignação prosperar, neste ponto, em razão do descompasso entre o entendimento firmado pela Corte de origem e a orientação jurisprudencial consolidada por esta Colenda Corte sobre a matéria.

4. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, **dou parcial provimento ao reclamo**, apenas para determinar a incidência dos juros de mora a partir da data do trânsito em julgado.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator