

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.142 - SP (2019/0131142-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : **VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**  
**ADVOGADOS** : **JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746**  
OSMAR ALVES DE CAMPOS GOLEGÃ NETO - SP277703  
**RECORRIDO** : **RAFAEL PIRES MENDES DE FARIAS**  
**ADVOGADO** : **GUILHERME LUIZ FRANCISCO - SP358920**

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial apresentado por VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal.

Compulsando os autos, verifica-se que o recorrido ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores (e-STJ, fls. 1-13), tendo o Juízo de primeiro grau julgado procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 85-89).

Interposto recurso de apelação pela ora recorrente, o Tribunal de origem decidiu, por maioria, dar-lhe parcial provimento, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 230):

Apelação. Compra e venda de bem imóvel "na planta". Resilição. Devolução parcelas pagas. Sentença de procedência. Devolução das parcelas pagas. Entendimento das Súmulas 1, 2 e 3 desta C. Corte de Justiça. Possibilidade da resilição. Pedido da ré de retenção de grande parte dos valores pagos. Abusividade caracterizada. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade de pleno direito das cláusulas do contrato que prevê a perda da maior parte dos valores pagos pelo consumidor. Retenção de 20% dos valores pagos adequados para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação. Juros de mora. Termo inicial. Citação. Ré que apresentou resistência, ensejando o retardamento da resilição e do pagamento e, consequentemente, a mora.

Recurso provido parcialmente.

Apresentados embargos de declaração pela parte recorrente, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 329-332).

Nas razões do recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, a recorrente alega violação aos arts. 394, 395 e 396 do CC, além de afirmar a existência de dissídio jurisprudencial no que diz respeito ao termo inicial dos juros de mora.

Contrarrazões não apresentadas, conforme certificado à fl. 336 (e-STJ).

O Tribunal de origem admitiu o processamento do recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Brevemente relatado, decido.

Segundo entendimento firmado por esta Corte Superior, nas hipóteses em que a rescisão do contrato se dá em decorrência do inadimplemento dos promitentes compradores, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado da decisão que determina a rescisão contratual, haja vista que não há mora em momento anterior.

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS ADQUIRENTES. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. MARCO INICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, os juros moratórios, "nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, (...) devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão" (AgInt no AREsp 1.288.143/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 21/09/2018).

2. Agravo interno provido, reconsiderando a decisão ora agravada para, conhecendo do agravo, dar parcial provimento ao recurso especial, apenas a fim de determinar a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

(AgInt no AREsp 1300374/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 07/12/2018)

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 1296227/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO.

(...)

9. 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 inexistente mora anterior do promitente vendedor. Precedentes.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp 1617652/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 29/09/2017)

Desse modo, tendo em vista que o acórdão recorrido adotou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora (e-STJ, fls. 227-238), torna-se imperiosa a sua reforma, para que seja considerada a data do trânsito em julgado da decisão.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de fixar a data do trânsito em julgado da decisão como o termo inicial dos juros de mora.

Mantenho os ônus sucumbenciais fixados pelo Tribunal de origem, considerando-se a mínima alteração do julgado.

Publique-se.

Brasília (DF), 04 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

