RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.000 - RS (2019/0147010-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	MELNICK EVEN HEMATITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG E OUTRO(S) - RS048756 PEDRO BRAGA EICHENBERG - RS078049 MARIANA DAHMER BERCHT - RS103368
RECORRIDO	:	RODRIGO OLIVEIRA DA SILVA ALVIM
RECORRIDO	:	KELLEN CASTELI
ADVOGADOS	:	SÉRGIO FELÍCIO QUEIROZ - RS045764 RENATA QUINTANA QUEIROZ - RS061991

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC**.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA. ARTS. 489 E 1022 DO NCPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO FICTO. POSSIBILIDADE. ANÁLISE DO MÉRITO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM DESACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. REFORMA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

RODRIGO OLIVEIRA DA SILVA ALVIM e KELLEN CASTELI ALVIM (RODRIGO E KELLEN) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com restituição de indébito contra MELNICK EVEN HEMATITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (EMPRESA).

Em primeira instância os pedidos foi julgados procedentes em parte a fim de rescindir o contrato, sem culpa da requerida, condenando-a a restituir aos autores as quantias pagas, descontados os percentuais e obrigações indicados na cláusula 9.2 do contrato, em parcela única, devidamente atualizados e com juros de 1% ao mês, a partir da citação (e-STJ, fls. 176/182).

A Corte de origem deu parcial provimento ao apelo dos autores, negando provimento ao recurso da ré, em acórdão a seguir ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESCISÃO.*
> *Prescrição. Prazo trienal. Pretensão de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem. Orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Repetitivo n. 1.551.956/SP. Caracterização da prescrição.*
> *Consequente extinção do feito, com resolução de mérito, de ofício.*
> *Cláusula penal compensatória. Diante da resilição unilateral pelos promitentes compradores, viável a pretensão da promitente - vendedora de cobrança da cláusula penal compensatória, hipótese em que resulta desnecessária a prova dos prejuízos.*
> *Todavia, a cláusula aplicada afigura-se manifestamente excessiva, comportando redução equitativa, na esteira da jurisprudência do STJ.*
> *Interesse de agir. Caracterizado no caso concreto, pois embora não haja resistência ao pleito de desfazimento do contrato, dissentem as partes acerca da aplicabilidade das cláusulas rescisórias.*
> *APELAÇÃO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DA RÉ DESPROVIDA.*
> *PROCESSO PARCIALMENTE EXTINTO DE OFÍCIO, PELA PRESCRIÇÃO* (e-STJ, fl. 280).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 305/310).

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, a EMPRESA alegou violação dos arts. 489, II e III, 1013, § 1º, e 1022, I e II, do NCPC, 394, 395 e 396 do CC/02.

Sustentou, em suma, (1) que a Corte de origem deixou de se manifestar sobre tema indispensável para o desate da controvérsia; (2) que tendo a rescisão contratual se dado por iniciativa dos promitentes compradores, o termo inicial dos juros de mora se dá com o trânsito em julgado da decisão que fixar a restituição dos valores pagos.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 318/329 e 354/357).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo

nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *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.*

Da alegada omissão e falta de fundamentação

A EMPRESA afirma que o Tribunal *a quo*, embora instado, tanto no recurso de apelação, quanto por meio de embargos de declaração, deixou de se manifestar acerca do termo inicial dos juros de mora.

Razão assiste à insurgência.

Esta Corte já se manifestou no sentido de que *"A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei"* (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

Desse modo, tendo a EMPRESA recorrente apontado ofensa ao art. 1022 do NCPC, não há óbice para que se aprecie a questão atinente ao marco inicial dos juros da mora.

Do termo inicial dos juros de moral

O Tribunal *a quo*, ao determinar a restituição de 80% dos valores pagos, devidamente atualizados, com termo inicial dos juros de mora a partir da citação, dissentiu do entendimento firmado no âmbito desta Corte, no sentido de que, **na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, os juros devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor**.

Nesse sentido, veja-se o julgado:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Segundo a orientação jurisprudencial das Turmas que compõem*

> *a Segunda Seção, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os juros moratórios devem incidir sobre o valor determinado para restituição a partir da data do trânsito em julgado da decisão.*
> *2. Agravo regimental a que se nega provimento.*
> (AgRg no REsp 1.552.449/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 15/12/2015, DJe 2/2/2016).

Com igual entendimento, confiram-se, ainda: AgInt no REsp 1.596.064/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 7/3/2017, DJe 16/3/2017; e, AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 6/10/2015, DJe 19/10/2015.

Desse modo, conclui-se que a solução jurídica dada à espécie está em desacordo com a jurisprudência dominante desta Corte, incidindo, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Assim, o presente recurso merece provimento, a fim de reconhecer que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos a RODRIGO E KELLEN sejam fixados a partir do trânsito em julgado, nos termos dos precedentes acima destacados.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 13 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator