RECURSO ESPECIAL Nº 1.814.824 - MG (2019/0139693-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	WALSIR EDSON RODRIGUES JUNIOR - MG070807
		DIERLE JOSE COELHO NUNES - MG076702
		HEITOR DE OLIVEIRA JUNIOR - MG079738
		MARCELO DE FARIA CAMARA E OUTRO(S) - MG083066
		MOISES MILEIB DE OLIVEIRA - MG113283
		SILVIA MARCIA SANTOS DE JESUS - MG123857
		JOAO PEDRO CARVALHO GARCIA DE LIMA - MG183738
RECORRIDO	:	JACKSON LEANDRO REIS DA SILVA
ADVOGADO	:	HUMBERTO O'LIVIER DIAS FAJOLI - MG159330

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC**.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. ACÓRDÃO EM DESACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REFORMA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

JACKSON LEANDRO REIS SILVA (JACKSON) ajuizou ação revisional de contrato cumulado com depósito em consignação contra VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (VTR).

Em primeiro grau, o pedido foi julgado parcialmente procedente a fim de resolver/rescindir o contrato firmado entre as partes, condenando a parte ré em devolver ao autor os valores por este pagos (85% do que efetivamente pagou), abatendo-se do *quantum* a repetir 15%, sobre os valores pagos pela parte requerente, corrigidos com juros de 12% ao ano a partir da publicação da sentença, e a correção monetária incidente desde cada pagamento, pelos índices adotados pelo TJMG. Fixou, ainda, a sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 310/321).

O Tribunal *a quo* deu parcial provimento ao apelo de VTR, para autorizar a retenção dos valores não adimplidos por JACKSON a título de IPTU, vencidos desde a data da assinatura do contrato até a data da sentença, quando foi

declarada a rescisão do contrato, mantidos os demais termos da r. decisão recorrida, em acórdão a seguir ementado:

> *PROMESSA DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO – ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR – PERCENTUAL DE RETENÇÃO – CORREÇÃO MONETÁRIA – IPTU – CUSTAS E HONORÁRIOS. Se o consumidor se desinteressa pela manutenção do vínculo jurídico com o contratado, é admissível a rescisão do contrato, com a devolução das parcelas pagas. Deve ser assegurado à vendedora, que vê frustrada a compra e venda celebrada, o direito de ressarcimento pelo período em que os compradores utilizaram o imóvel. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda, a porcentagem de retenção deve ser fixada de acordo com o caso concreto. Sobre as parcelas a serem restituídas, em decorrência da resolução do contrato, devem incidir correção monetária a partir do efetivo desembolso. A partir da data da celebração do contrato o promitente comprador assume a responsabilidade pelo pagamento de tributos incidentes sobre o bem, devendo ser autorizada a compensação de eventuais débitos relativos ao IPTU pelo período em que desfruta do imóvel. Para que ocorra a condenação por litigância de má-fé, é necessário que se faça prova da instauração de litígio infundado ou temerário, bem como da ocorrência de dano processual em desfavor da parte contrária* (e-STJ, fls. 376).

Os embargos de declaração opostos por VTR foram acolhidos (e-STJ, fls. 404/410).

Seguiu-se recurso especial, fundado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, no qual VTR alegou ofensa aos arts. 240 e 405 do CC/02, ao sustentar que os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de venda e compra de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, deve incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.

Após transcorrer *in albis* o prazo para apresentação das contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 467/471).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso comporta provimento.

> *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.*

Do termo inicial dos juros de moral

O Tribunal *a quo*, ao determinar a retenção de 15% dos valores pagos para reparar as despesas e prejuízos suportados pela promitente vendedora com a frustração do negócio, fixando o termo inicial dos juros de mora a partir da citação (cf. e-STJ, fls. 410), 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 precedente:

> *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, sem destaque no original).

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 JACKSON 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, 14 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator