RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.141 - SP (2019/0131144-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746
		OSMAR ALVES DE CAMPOS GOLEGÃ NETO - SP277703
RECORRIDO	:	CARLA LUIZA SALOMAO
ADVOGADOS	:	AFONSO BONFATI TASSO E OUTRO(S) - SP331192
		CLAUDIA DE OLIVEIRA SOARES - SP338580
INTERES.	:	ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO PEDROSA MASSAD E OUTRO(S) - SP184071

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por **VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 803, e-STJ):

> Apelação. Compra e venda de imóvel. Resilição. Devolução das parcelas pagas. Sentença de procedência parcial.
> Ilegitimidade passiva da corré Abyara configurada em relação ao contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Corré não pode ser responsabilizada por contrato que não subscreveu e por valores que não recebeu.
> Mérito. Resilição. Possibilidade. Entendimento das Súmulas 1, 2 e 3 desta C. Corte de Justiça.
> Pedido da ré de retenção de 25% a 30% que configura grande parte dos valores pagos. Abusividade caracterizada. Aplicação dos princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Interpretação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do 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. Rés que apresentaram resistência, ensejando o retardamento da resilição e do pagamento e, consequentemente, a mora.
> Recurso interposto pela ré Vitacon provido parcialmente e provido o recurso interposto pela ré Abyara.

Opostos embargos de declaração (fls. 897/900, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 910/913, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 819/829, e-STJ), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 394, 395 e 396, ambos do Código Civil. Sustenta, em suma, que os juros moratórios, no presente caso, só devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, já que a rescisão contratual se deu por culpa do promitente comprador.

Contrarrazões às fls. 920/935, e-STJ.

Admitido o recurso especial na origem (fls. 976/980, e-STJ), ascenderam os

autos a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal merece prosperar.

1. A controvérsia limita-se a estabelecer o termo inicial dos juros moratórios a incidirem sobre o montante a restituir ao promitente comprador quando, por sua desistência, ocorre a rescisão contratual do compromisso de compra e venda de imóvel.

Quanto ao ponto, o Tribunal de origem decidiu nos seguintes termos (fl. 808, e-STJ):

> Em relação ao termo inicial da incidência dos juros de mora não assiste razão à ré Vitacon. Isso porque as rés apresentaram resistência à resilição contratual. Dessa forma, a autora precisou ajuizar a presente ação, sendo **as rés devidamente citadas para tanto, com a configuração da mora a partir daí**, conforme se extrai do artigo 405 do Código Civil.
>
> *"Contam-se os juros de mora desde a citação inicial."*
>
> Assim, a resistência no tocante ao desfazimento do negócio ensejou o retardamento do pagamento e, consequentemente a mora.
> Portanto, os juros de mora são devidos e o termo inicial de incidência fixado pela r. sentença deve ser mantido.

Ocorre que, 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 NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa do promitente comprador, por impossibilidade econômica do adquirente em adimplir o contrato, os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, porquanto inexiste mora anterior do promitente vendedor. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no AREsp 1387058/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2019, DJe 02/04/2019).
>
> 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).

AGRAVOS INTERNOS. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL. REGIME DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO POR INICIATIVA DA CONSTRUTORA. INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. DIREITO À RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS. PAGAS. SÚMULA 543/STJ. JUROS DE MORA TERMO 'A QUO'. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. JULGADOS DESTA CORTE. PRAZO DE 15 DIAS DO ART. 475-J DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE SUSPENSÃO DE EFICÁCIA DA SENTENÇA.

1. Controvérsia acerca do termo 'a quo' dos juros de mora no âmbito do cumprimento de sentença que julgou procedente pedido de resolução do contrato em função do inadimplemento do promitente comprador.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

3. Oposição do promitente comprador à resolução do contrato, tendo inclusive ajuizado ação revisional.

4. Incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado, na linha da jurisprudência desta Corte Superior.

5. Eficácia restitutória da resolução do contrato, aplicável em benefício das duas partes do contrato, como consequência imediata da desconstituição do vínculo contratual.

[...]

7. AGRAVOS INTERNOS DESPROVIDOS.

(AgInt no REsp 1596064/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 16/03/2017)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE.
DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.
2. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago.
[...]
4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.
5. Recurso especial provido.
(REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015)

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

Publique-se.
Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator