

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.839.425 - SP (2019/0282204-8)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**RECORRENTE** : TAPIRAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : MARCELO ROITMAN - SP169051  
CAROLINA DE MACEDO ROSA - SP392235  
**RECORRIDO** : MARINA MISSON  
**ADVOGADOS** : FABRÍCIO PELOIA DEL´ALAMO - SP195199  
CLÁUDIA RENATA SLEIMAN RAAD CAMARGO -  
SP167174  
AMANDA LAGAZZI MOITA - SP368050

### EMENTA

*RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. CONFIGURAÇÃO DAS CONTRADIÇÕES APONTADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

### DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por TAPIRAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda. Sentença que julga parcialmente procedente a ação para rescindir o contrato e para condenar a ré à restituição 90% dos valores pagos pelo imóvel, e devolução em dobro das taxas SATI e Comissão de Corretagem. RECURSO DA RÉ. Pedido de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem e taxa SATI. Legitimidade passiva das empresas que participam da cadeia de fornecimento do produto, nos termos do CDC. Pretensão alcançada pela prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV do CC). Aplicação na tese vinculante firmada no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP, nos termos dos arts. 1.039, “caput” e 1.040, III do CPC/2015. Obrigação de pagar a comissão de corretagem de resto previamente informada a promitente compradora. Restituição indevida. Entendimento consolidado pelo STJ no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.551/SP. Da retenção de percentual do valor pago. Cláusula contratual que estipula a devolução de 80% dos valores pagos, que não se mostra*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*abusiva. Percentual em consonância com o percentual fixado em casos semelhantes. RECURSO DA AUTORA. Impossibilidade da cobrança das taxas condominiais e de IPTU sem a imissão na posse do imóvel. Aplicação do RESP nº 1.345.331/RS. Determinado o cancelamento dos débitos lançados no nome da autora referentes às taxas condominiais e de IPTU. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca mais intensa para a autora. Recurso da ré PARCIALMENTE PROVIDO. PROVIDO o recurso da autora.*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 543/549).

Em suas razões, alega a parte recorrente, além do dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1.022, II e 489, §1º, do CPC; 1º, §§2º, da Lei 6.899/81, sob os argumentos de: (a) omissão do julgado na apreciação das teses referentes ao termo inicial da correção monetária e juros moratórios; (b) a correção monetária deverá ser calculada a partir do ajuizamento da ação, não se tratando, no caso, de ato ilícito praticado pela recorrente; e (c) descabimento da incidência de juros de mora antes do trânsito em julgado e do decurso do prazo processual para pagamento da condenação.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 619/630.

É o relatório.

## **Passo a decidir.**

A pretensão recursal merece provimento quanto à alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

Com efeito, nos embargos de declaração opostos em face do acórdão recorrido, a recorrente apontou omissão relevante no julgado, porquanto não teria se manifestado acerca do termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios.

No entanto, no julgamento dos embargos, o Tribunal de origem deixou de apreciar tal tema, razão pela qual fica evidenciada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que não foi prestada a jurisdição de forma integral.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

**AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.**

# *Superior Tribunal de Justiça*

PROCESSUAL. PREPARO. RECOLHIMENTO VIA INTERNET. POSSIBILIDADE. ART. 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. OMISSÃO NÃO SANADA. PRESCRIÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECRETAÇÃO DE OFÍCIO. LEI Nº 11.280/2006. AUSÊNCIA DE PRECLUSÃO. (...)

2. Constatada a existência de omissão não sanada no acórdão proferido pelo Tribunal local, a despeito da interposição de embargos de declaração, é de rigor o reconhecimento de violação do art. 535 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, com a determinação de retorno dos autos à origem para que se realize novo julgamento. (...)

4. Agravo Regimental não provido.

**(AgRg nos EDcl no AREsp 490.095/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016, grifei).**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONTRATO BANCÁRIO. EXECUÇÃO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. OCORRÊNCIA. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DA AFIRMADA EXISTÊNCIA DE SUPOSTO JULGAMENTO EXTRA PETITA NO CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS E SUFICIENTES FUNDAMENTOS.

1. O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre a questão federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência do art. 535 do CPC, a fim de anular o acórdão recorrido para que o Tribunal a quo supra a omissão existente.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

**(AgRg no AREsp 408.696/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 09/02/2015, grifei).**

Assim, sendo relevante a questão aventada na origem, impõe-se a acolhida do recurso especial para se reconhecer a omissão do julgado e determinar a devolução dos autos à origem para a apreciação dos temas

# *Superior Tribunal de Justiça*

apontados nos embargos, uma vez que se trata de matéria insuscetível de ser objeto de prequestionamento ficto, nos moldes do art. 1.025 do CPC/2015, e, portanto, de ser, desde logo, julgada por esta Corte Superior.

**Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que seja sanada a omissão.**

Advirto as partes da multa prevista ao agravo interno manifestamente improcedente (art. 1.021, § 4º, do NCPC).

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**Relator**

