

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.573 - SP (2019/0106679-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : YOU 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
RAFAEL GHOVATTO DO COUTO - SP385055
RECORRIDO : FLORIPES DE CAMARGO ARDANUY
RECORRIDO : GECILDA DE FATIMA FISCHBORN ARDANUY
ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE CARVALHO PASSOS E OUTRO(S) -
SP316230

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. JUROS DE MORA. TERMO 'A QUO'. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. LEI 6.899/81. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE PARCELAS PAGAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, PROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por YOU 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL Insurgência contra sentença que declarou rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando a requerida a devolver 90% (noventa por cento) do montante pago para aquisição do bem, com incidência de correção monetária a partir de cada desembolso, além dos juros legais a contar da citação Pretensão da recorrente no sentido de que haja retenção de 10%, mas sobre o valor do contrato e não sobre os valores pagos, conforme disposto no próprio instrumento contratual Desacolhimento A aplicação da cláusula contratual invocada pela parte revela-se abusiva, representando evidente desequilíbrio entre as partes e colocando as recorridas em situação de excessiva desvantagem Alegação de que os juros devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão definitiva Desacolhimento Se foi própria apelante quem deu causa à propositura da ação, ao pretender reter valor maior do que o devido, os juros devem

Superior Tribunal de Justiça

retroagir à data de citação da requerida Tese de que a correção monetária somente incide a partir da data de ajuizamento da ação Desacolhimento O termo inicial da correção monetária deve ser a data de desembolso das quantias pagas pelas recorridas Recurso não provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 416/21).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil; art. 1º da Lei 6.899/81; 394, 396, 397 do Código Civil. Aduziu: a) incidir a correção a partir do ajuizamento da ação; b) incidirem os juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença de mérito; c) possibilidade de rescisão do contrato nos termos da cláusula contratual.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 387/395.

É o relatório.

Passo a decidir.

A controvérsia acerca do termo *a quo* dos juros de mora incidentes na obrigação de restituir decorrente de resolução do contrato de promessa de compra e venda por culpa do adquirente foi enfrentada por esta Corte Superior no julgamento do Tema 1002/STJ, tendo-se firmado a seguinte tese: "*Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.*"

O acórdão merece reforma no que concerne, fixando-se como *dies a quo* dos juros a data do trânsito em julgado, rejeitada qualquer outra proposição contida no recurso especial.

Não há qualquer higidez na pretensão de fazer incidir a correção monetária a partir do ajuizamento da ação, e é neste sentido a torrencial jurisprudência desta Corte Superior ao tratar do presente tema, já que a correção limita-se a trazer para a data atual valor histórico que fora despendido pela parte.

Superior Tribunal de Justiça

Não houve, ademais, o devido prequestionamento do art. 1º da Lei 6.899/81, verificando-se atraído o enunciado 282/STF.

Também não foram devidamente prequestionados os arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, a afastar o conhecimento do recurso também no ponto em que discute o percentual de retenção por parte da recorrente.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nesta parte, dar provimento, determinando a incidência dos juros moratórios a contar da data do trânsito em julgado da sentença.

Mantém-se a distribuição dos encargos da sucumbência.

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