

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.730.051 - SP (2018/0058590-3)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CASA VERDE PARK EMPREENDIMENTOS,
PARTICIPACOES E ESTACIONAMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : ANTÔNIO HATTI - SP024890
EDISON EDUARDO DAUD - SP134941
RECORRIDO : ANTONIO TADEU SCHIAVINATO
RECORRIDO : MARIA APARECIDA DEVIETRO
ADVOGADO : LUCIANA ANGELONI CUSIN - SP211802

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO. BENFEITORIAS. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULAS 284/STF. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e ressarcimento de danos.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que o termo inicial dos juros de mora, na hipótese de devolução de valores decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, é a data do trânsito em julgado da decisão.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por CASA VERDE PARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES E ESTACIONAMENTOS LTDA - EPP com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 27/06/2017.

Concluso ao gabinete em: 19/03/2018.

Ação: de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e ressarcimento de danos ajuizada por CASA VERDE PARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES E ESTACIONAMENTOS LTDA - EPP em face de ANTONIO TADEU SCHIAVINATO e OUTRA, em razão de débitos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

Sentença: julgou procedente o pedido.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta por ANTONIO TADEU SCHIAVINATO e OUTRA, nos termos da seguinte ementa:

"Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e ressarcimento de danos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos réus. Cabimento parcial.

Preliminar arguida em contrarrazões de apelo afastada. Recurso tempestivo. Aplicação da Tabela Price, por si só, não caracteriza anatocismo. Necessidade de realização de perícia. Ausência de pedido específico e justificado pelas partes para produção de prova pericial visando apuração de eventual capitalização de juros. Rescisão contratual, ainda que por incapacidade econômica dos compradores, as partes devem ser imediatamente restituídas ao estado anterior. Possibilidade do comprador inadimplente reaver as quantias pagas. Devolução de 90% das parcelas pagas, observando-se o período de ocupação gratuita do imóvel.

Abatimento do valor correspondente a 0,5% do valor venal do imóvel até o limite da totalidade dos valores pagos pelos compradores. Responsabilidade dos compradores pelas despesas (taxas de condomínio, impostos, etc) que incidiram sobre o imóvel durante o período de ocupação. Devida a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel por possuidores de boa-fé, cujo valor e regularidade deverão ser apurados em liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido." (fls. 429, e-STJ).

Embargos de Declaração: opostos pela recorrente, foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes.

Recurso especial: alega violação dos arts. 394, 405 e 1.219 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, i) que o termo inicial para a contagem dos juros de mora atinentes à restituição dos valores aos compradores é a data do trânsito em julgado da sentença, porquanto a rescisão contratual foi ocasionada pelo inadimplemento contratual dos compradores e ii) que a indenização em virtude das benfeitorias realizadas no imóvel devem ser restritas.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/2015.

1. Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pela recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 1.219 do CC, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

2. Do termo inicial dos juros moratórios

O TJ/SP ao determinar que o valor a ser restituído aos recorridos seja acrescido de juros de mora desde a citação, divergiu da jurisprudência do STJ, firmada pela Segunda Seção no sentido de que os juros moratórios, quando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel se dá por iniciativa do comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1.596.064/RJ, 3ª Turma, DJe de 16/03/2017; AgRg no REsp 1.342.255/SP, 3ª Turma, DJe de 11/03/2016; AgRg no REsp 1.552.449/SP, 3ª Turma, DJe de 02/02/2016; REsp 1.211.323/MS, 4ª Turma, DJe de 20/10/2015; AgRg no REsp 927.433/DF, 4ª Turma, DJe de 28/02/2012 e REsp 1.008.610/RJ, 2ª Seção, DJe de 03/09/2008. O recurso, portanto, merecer ser acolhido no ponto.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932 V, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para determinar que os juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído aos recorridos sejam computados a partir da data do trânsito em julgado.

Mantém-se a sucumbência fixada no acórdão recorrido.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 07 de outubro de 2019.

Ministra NANCY ANDRIGHI
Relatora

