

# *Superior Tribunal de Justiça*

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.806.828 - SP (2019/0091658-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**RECORRENTE** : PALMEIRAS - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694  
MARCELLA KFOURI MEIRELLES CABRAL - SP258958  
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228  
GABRIELA KIAPINE SILVA E OUTRO(S) - SP374613  
**RECORRIDO** : ALESSANDRA DE FREITAS GUELSSI  
**RECORRIDO** : EUCLYDES GUELSSI FILHO  
**ADVOGADO** : EUCLYDES GUELSSI FILHO - SP226320

## **EMENTA**

*RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPRADOR. JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E RETENÇÃO. QUESTÕES PACIFICADAS POR ESTA CORTE SUPERIOR, INCLUSIVE EM SEDE DE REPETITIVOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. LEI 6.899/81. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E PROVIDO.*

## **DECISÃO**

Vistos etc.

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

*APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão contratual motivada pelo desinteresse do adquirente – Devolução dos valores pagos, com retenção - Inconformismo das partes Rejeição Parcial procedência que deve ser mantida - Sentença que fixou retenção de 20% dos valores pagos Pretensão dos autores para que seja elevado o percentual de restituição, restando-se 10% das quantias pagas Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara Danos Morais Descabimento - Mero dissabor decorrente do desfazimento do negócio, sem atingir a dignidade e direitos da personalidade do autor - Juros de mora e correção monetária Responsabilidade contratual*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*Incidência dos juros a contar da citação nos termos do art. 405 do CC e da correção monetária a partir do desembolso -  
NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 342/344).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 240, 241 e 523 do CPC; 394, 396, 397 do Código Civil, e 1º, §§2º, da Lei 6.899/81, sob os argumentos de: (a) a correção monetária deverá ser calculada a partir do ajuizamento da ação, não se tratando, no caso, de ato ilícito praticado pela recorrente; e (b) descabimento da incidência de juros de mora antes do trânsito em julgado e do decurso do prazo processual para pagamento da condenação. Pleiteia majoração do percentual de retenção para 50%. Aduz dissídio pretoriano.

Contrarrrazões ao recurso especial às fls. 419/424.

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

# *Superior Tribunal de Justiça*

pela parte.

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

**Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta parte, dou provimento para protrair o termo *a quo* dos juros de mora para a data do trânsito em julgado da sentença.**

Mantém-se a distribuição dos encargos da sucumbência conforme fixados na origem.

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**