

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.807.695 - SP (2019/0096358-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : QUEIROZ GALVAO PAULISTA 19 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : PEDRO RICARDO E SERPA - SP248776
ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192
EVANDRO RODRIGUES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP270660
RECORRIDO : FERNANDO MAURO PEREIRA SOARES
RECORRIDO : CARLA VIEIRA COSTA SOARES
ADVOGADOS : REINALDO CÉSAR SPAZIANI - SP168630
JESSICA TORRES DE MELO UNGARI - SP289771

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

1. NEGATIVA DE SEGUIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM COM BASE EM TESE FIRMADA RECURSO REPETITIVO. AUSÊNCIA DE INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO INTERNO. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL QUANTO AO PONTO.

2. JUROS DE MORA. TERMO 'A QUO'. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por QUEIROZ GALVAO PAULISTA 19 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Pleito de declaração de nulidade, cumulado com rescisão contratual e com devolução de valores, formulado pelos adquirentes por simples conveniência destes – Sentença de parcial procedência, que declarou a resolução do pacto e determinou a restituição de 80% do preço pago, incluída a taxa SATI, com juros de 1%, contados da citação – Apelo da vendedora, buscando a reforma desta – Preliminar de inépcia recursal não acolhida – Impugnação específica de todos os pontos da sentença – Legitimidade passiva da vendedora – Configuração

Superior Tribunal de Justiça

de relação de consumo – Responsabilidade solidária da fornecedora por todos os prejuízos causados aos consumidores – Aplicação da tese sedimentada pelo STJ no Recurso Repetitivo n.º 1.551.951/SP – Inadimplemento dos compradores – Devolução parcial dos valores adimplidos – Ausência da prova de necessidade de retenção de maior quantia – Ônus que incumbia à apelante – Manutenção do valor fixado em Primeiro Grau – Taxa SATI – Existência de prova do pagamento e do valor cobrado – Devolução devida – Cobrança abusiva - Entendimento do STJ no Recurso Repetitivo mencionado – Juros de mora – Fixação da data da prolação da sentença como termo inicial destes – Apelo parcialmente acolhido. (fl. 319)

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 876 e 884 do Código Civil, bem como arts. 322, § 1º, e 485, inciso VI, do CPC/2015, sob os argumentos de: (a) ilegitimidade passiva para o pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem; (b) improcedência do pedido de devolução dos valores da comissão de corretagem; e (c) majoração do percentual de retenção para 30%; (d) incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Aduz dissídio pretoriano.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 430/50.

O recurso especial foi admitido tão somente quanto aos juros de mora, tendo sido negado seguimento às demais questões com base nos Temas 577, 938 e 939/STJ (fl. 495).

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial merece ser provido, na parte passível de conhecimento.

Inicialmente, observa-se que a única questão passível de conhecimento nesta Corte Superior é a relativa ao termo inicial dos juros de mora, uma vez que as demais tiveram seguimento negado pelo Tribunal de origem com base nos entendimentos firmados nos Temas 577, 938 e 939/STJ, hipótese em que o único recurso cabível era o agravo interno perante o Tribunal de origem, agravo que, todavia, não foi interposto.

Superior Tribunal de Justiça

Com relação ao termo *a quo* dos juros de mora, assiste razão à parte ora recorrente, pois esta Corte Superior, no julgamento do Tema 1002/STJ, consolidou entendimento no sentido de que, havendo revisão da cláusula penal, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado.

Confira-se:

Tema 1002/STJ - *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.*

Destarte, o recuso especial merece ser provido, nessa parte.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso V, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, na parte conhecida, DOU-LHE 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 como previsto no acórdão recorrido.

Advirta-se para o disposto nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator