

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.640 - SP (2019/0328609-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MAC MILAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **VAGNER REGO - SP287718**
 GABRIELA RUIZ DIAS DA SILVA - SP331815
RECORRIDO : **ALEXANDER MESSIAS DA SILVA**
ADVOGADO : **MOACYR GODOY PEREIRA NETO - SP164670**

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 329, e-STJ):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de rescisão contratual, proposta por adquirente de imóvel, com base em sua simples conveniência - Acolhimento, declarando rescindido o contrato celebrado entre as partes, condenando a ré a restituir ao autor 75% dos valores pagos, excluída a comissão de corretagem. Inconformismo de ambas as partes - Comissão de corretagem - Pagamento - Validade da cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento desta - Discussão sobre prescrição que em consequência se torna inútil - Percentual de devolução de 75%, que se mostra correto, frente as condições específicas do contrato - Incidência desta apenas sobre as parcelas que compõem especificamente o preço da unidade - Juros de mora - Incidência a partir da sentença e não da citação - Verbas sucumbenciais - Fixação - Apelo do autor desprovido, parcialmente acolhido o da ré.

Em suas razões, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação ao art. 394 do Código Civil.

Sustenta que os juros, no caso de rescisão contratual por iniciativa do comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 386/390, e-STJ.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 391/392, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568 desta Corte dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, determinou a fluência dos juros de mora a partir da data de prolação da sentença, nos seguintes termos (fls. 334/336, e-STJ):

Quanto ao termo inicial dos juros de mora, pequeno retoque comporta a sentença, para deslocar seu termo inicial da data da citação para aquela de sua prolação.

É que, sem desconhecer o posicionamento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido perseguido pela recorrente, penso que, enquanto não definida a questão sob a ótica dos recursos repetitivos, que obrigaria sua aplicação compulsória, devo sustentar tese diversa, pois no meu entender não se faz assim a correta distribuição da justiça.

É que, ao defender a alienante, de forma aleatória, a retenção de percentual maior, inevitável o reconhecimento de que essa agiu com abuso de direito, impondo ao consumidor cláusula considerada nula, dificultando a solução amigável do litúgio, ou até mesmo o encerramento rápido da demanda, sem recursos protelatórios.

Ora, *data maxima venia*, se o direito à rescisão contratual e devolução de parte dos valores pagos é assegurado aos compradores imobiliários pela legislação consumerista, não podem estes ser apenados com a fixação do termo inicial dos juros moratórios sobre a parcela devida, somente após o trânsito em julgado da lide, se a demora na devolução do justo valor ocorre por culpa única e exclusiva da alienante, ao exigir a retenção de montante que o próprio Poder Judiciário reconhece ilícito.

Com a devida vênia, da aplicação desse entendimento resulta indesculpável enriquecimento ilícito do devedor, que se beneficia da própria torpeza, ou seja, o ato de impor cláusula considerada nula e depois resistir à retenção apenas daquilo que a lei lhes garante válido, como forma de reembolsar-se dos prejuízos advindos da desistência do negócio pelos compromissários compradores.

Persistindo essa solução, que interesse terão as alienantes em facilitar o distrato amigável do negócio, ou devolver, desde logo, valor razoável

aos promissários adquirentes, pois, havendo disputa judicial, se locupletarão do valor recebido até o trânsito em julgado da sentença que vier a lhes impor uma justa condenação ?

Apenas em hipótese diversa, ou seja, quando as vendedoras oferecem valor razoável, segundo o crivo do Poder Judiciário, e os adquirentes resistem em aceita-lo, no meu entendimento, não se configuraria a mora debitoris, mas a mora dos próprios credores, justificando a incidência da pena,

consistente em juros moratórios, a partir da data do trânsito em julgado da decisão judicial.

Essa conclusão encontra-se em descompasso com a jurisprudência desta Corte.

Com efeito, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.740.911/DF, sob a sistemática dos repetitivos, consolidou o entendimento de que, “nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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” (REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019).

Transcrevo, a seguir, a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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

Superior Tribunal de Justiça

partir do trânsito em julgado da decisão.

2. Recurso especial provido.

(REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar a fluência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora