

RECURSO ESPECIAL Nº 1.747.861 - DF (2018/0144343-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SOLTEC ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE : SPE GUARA II LOTES A/B - ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO E OUTRO(S) - DF011161
RECORRIDO : NEUSA PEIXOTO CAMPOS
ADVOGADOS : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SP128341
FÁBIO DA COSTA VILAR - SP167078
FERNANDO MODESTO MAGALHÃES VIEIRA E OUTRO(S) - DF030788

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto por SOLTEC ENGENHARIA LTDA contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 451-452):

"DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ATENDIMENTO. RECURSO CONHECIDO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. SOLIDARIEDADE. CADEIA DE FORNECIMENTO. PRETENSÃO DE REPETIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. CLÁUSULA PENAL. LIMITAÇÃO. ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DIVISÃO PROPORCIONAL DOS ENCARGOS.

I. Atende ao princípio da dialeticidade o recurso cujas razões sejam aptas a demonstrar o inconformismo do recorrente e a pretensão revisional deduzida.

II. A celebração de distrato não suprime o interesse processual para o ajuizamento de ação que objetiva a restituição dos valores pagos em razão da promessa de compra e venda e o recebimento indenização por lucros cessantes.

III. Nos termos do artigo 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, todos os que participam da cadeia de fornecimento são considerados responsáveis solidários pelos consectários da dissolução da promessa de compra e venda.

IV. Segundo decidiu o Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 1.551.956/SP, na sistemática dos recursos repetitivos,

prescreve em três anos a pretensão de devolução da comissão de corretagem.

V. A legislação consumerista admite e convive com o instituto da cláusula penal, porém sanções que expandem para o campo do abuso e do desequilíbrio colidem com os preceitos de ordem pública abrigados nos artigos 6º, inciso V, 51, inciso IV e § 1º, e 53 da Lei 8.078/90.

VI. A retenção de 15% dos valores pagos pelo promitente comprador, ao mesmo tempo em que o penaliza pelo descumprimento do contrato, possibilita à promissária vendedora o ressarcimento dos potenciais prejuízos sofridos, máxime porque, ante o efeito retroativo da resolução, ela permanece com o imóvel e é favorecida com a respectiva valorização.

VII. As arras estão compreendidas na retenção a que tem direito o promitente vendedor e não podem ser usadas como mecanismo autônomo e distinto de indenização.

VIII. A devolução da quantia a que faz jus o consumidor deve ser acrescida de juros de mora a partir da citação, ainda que ele seja responsável pelo desfazimento da promessa de compra e venda.

IX. A sucumbência recíproca em patamares distintos atrai a incidência da regra processual que estabelece a divisão proporcional das custas processuais e dos honorários advocatícios, X. Apelação das Rés provida em parte. Apelação adesiva da Autora desprovida."

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão às fls. 495-505.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, bem como ao art. 394 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que: a) há omissão no acórdão recorrido; e b) nos casos de rescisão por iniciativa do promitente comprador, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão condenatória.

É o relatório. Decido.

Cumprido observar que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado publicado já na vigência do CPC de 2015, aplicando-se ao caso o Enunciado Administrativo n.º 3 do Plenário do STJ: "*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC*".

O recurso em apelo merece prosperar em parte.

Inicialmente, rejeita-se a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o eg. TJ-DFT analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação. Com efeito, é uníssona a jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelos litigantes, desde que aprecie a lide em sua inteireza, com suficiente fundamentação. Nesse sentido, destacam-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INOVAÇÃO RECURSAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1071467/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 17/10/2017 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CONTRATO DE EMPREITADA E FORNECIMENTO DE MATERIAL. MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. DANO MATERIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO NOVO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONCLUSÃO ACERCA DA CULPA CONCORRENTE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em violação ao art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), pois o Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Além disso, não significa omissão quando o julgador adota outro fundamento que não aquele perquirido pela parte.

(...)

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1083279/RJ, Rel. **Ministro LUIS FELIPE**

SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 02/10/2017 - grifou-se)

Com efeito, em relação à alegada ofensa ao art. 394 do CC, melhor sorte socorre aos recorrentes, pois, consoante a iterativa jurisprudência desta Corte, nos casos de rescisão do contrato de promessa por iniciativa do promitente comprador, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão condenatória. Nessa linha de inteligência, confira-se o seguinte precedente:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

(...)

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "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 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp 1723519/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019 - grifou-se)

Desse modo, ao fixar o termo inicial dos juros de mora na data da citação, o TJ-DFT destoou da jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual, nesse ponto, apelo especial comporta provimento.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo merece prosperar em parte.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial a fim de determinar o termo inicial de incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da

decisão.

Publique-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator