

RECURSO ESPECIAL Nº 1.866.285 - MG (2020/0059281-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **THUBAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
ADVOGADOS : **MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828**
JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
THIAGO RIGHI FONSECA DE ALMEIDA - MG127870
MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
RECORRIDO : **CELIO MARCIO FARIA VIEIRA**
RECORRIDO : **EFIGENIA FLAVIA MARRA VIEIRA**
ADVOGADOS : **JOÃO ROMUALDO FERNANDES DA SILVA - MG056522**
ELISABETH MAYER - MG135333
INTERES. : **CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S/A**
ADVOGADOS : **MARCOS MELLO FERREIRA PINTO - MG080828**
JULIANA LIMA PEREIRA - MG086546
THIAGO RIGHI FONSECA DE ALMEIDA - MG127870
MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL, POR INICIATIVA DO COMPRADOR. TAXA DE RETENÇÃO NOS TERMOS DA CLÁUSULA PENAL CONVENCIONADA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por THUBAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 468):

APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO- CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES- RESCISÃO DEVIDA- DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS- JUROS DE MORA- CITAÇÃO- HONORÁRIOS- SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA- FIXAÇÃO ADEQUADA- Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, em razão da inadimplência dos promissários compradores, as parcelas por eles pagas deverão ser restituídas, com correção monetária a partir do efetivo desembolso, para que se evite o enriquecimento ilícito de uma das partes e juros de mora a partir da citação, tendo em vista a relação contratual entre as partes.- Não há falar em reforma dos honorários fixados se foi observada a sucumbência recíproca das partes e a natureza da causa, tendo sido fixados com

razoabilidade e equidade, nos termos do artigo 85,§8º c/c 86 do CPC/15.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 495-503).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 508-522), a recorrente aponta ofensa ao art. 240 do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, ter havido rescisão do contrato por iniciativa dos promitentes compradores. Aduz que, na hipótese, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da sentença, e não da citação.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

Juízo de admissibilidade positivo (e-STJ, fls. 579-581).

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de origem, ao julgar o recurso, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 471-472):

É cediço ser possível a rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, mesmo diante da inadimplência do promissário-comprador, devendo ocorrer o retorno ao statu quo ante, havendo a a devolução das parcelas pagas pelo consumidor na forma prevista no pacto, com as devidas retenções, tudo devidamente corrigido e com incidência de correção monetária e juros de mora.
(...)

No que tange aos juros de mora, por se tratar de relação contratual, estou que devem incidir a contar da citação, nos termos dos arts. 240 do CPC/15 e 405 do Código Civil.

Em que pese aos argumentos adotados pelo Tribunal local, a jurisprudência desta Corte Superior, em julgamento da Segunda Seção, assentou a orientação de que o termo inicial da aplicação dos juros de mora deve ser a data do trânsito em julgado da decisão se a resolução do contrato for pleiteada de forma diversa da cláusula penal convencionada.

A propósito:

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.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

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 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019 - sem grifo no original)

Tendo em vista que, na sentença e no acórdão, fica claro que a resolução do contrato foi pleiteada na forma da cláusula penal convencionada, ou seja, retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, não há falar em incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, devendo ser mantido o acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 18 de março de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator