

## Falta de pagamento em venda de imóvel permite correção monetária

O não repasse de montante devido pela venda de imóvel deve ser compensado com lucros cessantes e correção monetária, além do valor devido. O entendimento foi aplicado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para que o ex-sócio de uma empresa recebesse os valores retidos por seus dois ex-sócios.



REPRODUÇÃO

O autor da ação e um dos réus mantiveram uma sociedade

para atuar no desenvolvimento de projetos sociais e adquiriram, em 2001, um escritório, registrado em nome do segundo acusado, que é filho do primeiro réu. Em 2007, a sociedade acabou, e os envolvidos decidiram vender o imóvel.

Em 2009, o réu que tinha o imóvel em seu nome cedeu o bem integralmente ao seu pai (primeiro réu). No mesmo ano, o escritório foi vendido por R\$ 515 mil, sendo pago R\$ 463,5 mil no ato da venda. Os outros R\$ 51,5 mil foram depositados depois de assinada a escritura pública de compra e venda, o que ocorreu em 2011.

Porém, nenhum valor foi repassado ao autor da ação, que, de acordo com os réus, teria se recusado a receber o montante a que tinha direito. Esse imbróglia motivou uma ação na Justiça do Rio de Janeiro, parcialmente atendida em primeiro grau e reformada em segunda instância.

Em primeira instância foi determinado o pagamento, pelos dois réus, de R\$ 257,5 mil ao autor. Esse montante, correspondente a 50% do valor do imóvel à época de venda, seria pago com correção monetária determinada pela Corregedoria-Geral da Justiça. A decisão motivou recursos das duas partes.

No Tribunal de Justiça do RJ, o relator do caso, monocraticamente, negou provimento ao recurso do autor e proveu em parte o dos réus, declarando a extinção do feito principal sem resolução do mérito. O desembargador argumentou que houve perda de objeto, pois os réus depositaram o valor devido.

A decisão foi questionada novamente pelas duas partes. A 14ª Câmara Cível do TJ-RJ, por unanimidade,



concedeu parcialmente o recurso do autor para que uma nova avaliação do imóvel fosse feita. O questionamento dos réus foi negado. Além disso, o colegiado, de ofício, alterou o termo inicial dos juros de mora para a data do evento danoso.

Novamente, a decisão foi questionada pelas partes. O autor da ação alegou que houve indevido rejuízo da apelação da parte contrária e que a análise da dívida dos lucros cessantes não foi correta por se desconsiderar fato incontroverso nos autos e não valorar adequadamente a prova oral.

O autor da ação também questionou a definição do termo inicial dos juros de mora e a extinção da ação principal sem julgamento de mérito. Já os réus argumentaram que o valor estipulado é indevido porque eles não foram condenados a pagar parte do ganho de capital sobre a valorização do imóvel.

Para o relator do caso, ministro João Otávio de Noronha, os réus tinham plena consciência de que deveriam depositar o valor devido ao autor da ação logo depois da venda, sendo justa a cobrança de juros. Ele disse ainda que é lógico e devido o pagamento de valores após a reavaliação do imóvel, já que tal pedido consta na ação movida pela parte desfavorecida.

“Dessa forma, não há falar em julgamento extra petita; por conseguinte, desautorizado estava o tribunal *a quo* a rever a causa em embargos de declaração para afastar o deferimento dos lucros cessantes relativos à valorização do imóvel”, explicou Noronha. Com a decisão, o ex-proprietário receberá a diferença do valor atualizado do imóvel, além de juros calculados desde a data da transação. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o voto do relator.**

**REsp 1.590.479**

**Autores:** Redação ConJur