

## Em compromisso de venda, juro corre a partir do trânsito em julgado

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei do Distrato, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Esta foi a tese fixada pela 2ª seção do Superior Tribunal de Justiça nesta quarta-feira (14/8).

STJ



STJ fixa tese sobre início dos juros de mora de promitente-vendedor de imóvel.  
STJ

Na prática, os ministros definiram quando se inicia a contagem dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos por quem se compromete a vender imóvel, em caso de extinção do contrato por iniciativa de quem se comprometeu a comprar.

O colegiado acompanhou o voto divergente apresentado pela ministra Isabel Gallotti. Para ela, a jurisprudência da corte sobre o tema tem reconhecido o direito potestativo do promissário-comprador de exigir a revisão do contrato com a devolução das parcelas pagas, de forma imediata, em parcela única.

"Por causa desse direcionamento jurisprudencial as incorporadoras passaram a inserir cláusulas nos contratos permitindo a desistência do comprador e comumente fixando percentual de retenção dos valores", diz.

Segundo a ministra, não há como reconhecer como pré-existente o dever de restituir valores em desconformidade com o que foi pactuado.

"O que há é uma intenção de quem desiste unilateralmente por vontade própria de que seja alterada uma cláusula do contrato e substituída por cláusula diversa, que será forjada pelo Judiciário, por isso constitutiva a decisão. Assim, inexistente mora do promitente-vendedor, de modo que somente a partir do trânsito em julgado da sentença poderiam incidir os juros de mora", expõe.

### Relator Vencido

O relator original do recurso, ministro Moura Ribeiro, havia proposto a mudança da jurisprudência, fixando o termo inicial a partir da citação válida do promitente-vendedor. "Entendo que a sentença

condenatória, em verdade, não cria uma obrigação nova, sendo uma sentença condenatória e declaratória", argumentou. Mas ficou vencido.

**REsp 1.740.911**

**Date Created**

14/08/2019