

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 842.654 - SP (2016/0008002-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ██████████
ADVOGADOS : LUCIANA FLORIANO CHAVES FRADE
FELICIO ROSA VALARELLI JUNIOR
MILENA PIZZOLI RUIVO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELIAS DOS SANTOS MIRANDA
AGRAVADO : ROSELI FRADE MIRANDA
ADVOGADO : CESAR EDUARDO FERREIRA MARTA

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ██████████
██████████, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal,
contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado
(e-STJ, fl. 263):

Ação de Rescisão de Compromisso de Compra e Venda c/c
Reintegração de posse e Indenizatória por Danos Materiais -
Inadimplemento dos compradores - Demanda julgada extinta sem
julgamento de mérito, por ausência de notificação prévia para
constituição em mora - Inconformismo da autora - Cabimento -
Citação judicial bastante para constituição em mora - Questão
superada - Aplicação da teoria da causa madura - inteligência do
artigo 525, § 3º, do CPC - Rescisão por culpa dos réus -
Inadimplemento das parcelas - Reintegração de posse - Procedência
- Devolução de 80% das parcelas pagas pelos réus - Valor justo e
adequado - Sentença reformada - Sucumbência recíproca - Recurso
parcialmente provido.

A agravante alega violação dos arts. 394, 395 e 396 do Código Civil.
Sustenta que a rescisão do contrato de compra e venda se deu por inadimplência
dos compradores agravados. Por isso, quanto às parcelas a serem devolvidas, não
devem incidir juros de mora a partir da citação.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da
entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos
de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado
Administrativo 2/2016 desta Corte.

Assiste razão à agravante.

Com efeito, consta do acórdão recorrido que os agravados, promitente compradores, deixaram de pagar as prestações devidas e não manifestaram intenção de purgar a mora. Destaca-se o seguinte trecho (e-STJ fl. 266):

Assim, de toda a sorte, indiscutível a situação de inadimplência dos réus, o que configura conduta culposa, razão pela qual o negócio jurídico firmado deve ser declarado rescindido, reintegrando-se a apelante na posse do bem.

Nesse contexto, não há que se falar em mora da vendedora, ora agravante. As parcelas pagas pelos compradores, que foi condenada a devolver - com desconto de 20% - não pode, portanto, ser acrescida de juros de mora a partir da citação. Devolvem-se as parcelas pagas, em razão do fim do contrato por culpa dos agravados, mas mora só vai eventualmente existir a partir do trânsito em julgado.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INICIATIVA DO COMPRADOR. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DOS FATOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. IMPOSTOS E TAXAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO.

1. A caracterização da revelia não induz a uma presunção absoluta de veracidade dos fatos narrados pelo autor, permitindo ao juiz que, para formar o seu convencimento, analise as alegações formuladas pelas partes em confronto com as provas constantes dos autos. Jurisprudência do STJ.
2. A ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida suficientes para mantê-la enseja o não conhecimento do recurso. Incidência da Súmula n. 283 do STF.
3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da parte ré/vendedora.
4. Considerando o pedido da parte nas razões do recurso e em respeito ao princípio da adstrição, é cabível a fixação do termo

inicial dos juros moratórios como sendo a data da devolução do imóvel.

5. Agravo regimental parcialmente provido.

(AgRg no REsp 1342255/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. RETENÇÃO. 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Não é deficiente em sua fundamentação o julgado que aprecia as questões que lhe foram submetidas, apenas que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado.

3. "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão." (REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008).

4. Agravo regimental a que se dá parcial provimento.

(AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE-COMPRADOR INJUSTIFICADAMENTE. PARCELA A SER RESTITUÍDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO DE FLUIÇÃO. TRÂNSITO EM JULGADO.

I. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

II. Inexistência de mora anterior da ré.

Superior Tribunal de Justiça

III. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008)

Somente a partir do trânsito em julgado da decisão, portanto, é que poderiam incidir os juros de mora. Antes disso, não há que se falar em mora do vendedor se a rescisão do contrato se deu por culpa do comprador.

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, a fim de que os juros de mora só incidam a partir do trânsito em julgado.

Intimem-se.

■ Brasília (DF), 28 de junho de 2016.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

