



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.058 - SP
(2018/0280078-7)**

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO
ADVOGADO : VALTER RAIMUNDO DA COSTA JUNIOR - SP108337
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A
AGRAVADO : BMX REALIZACOES IMOBILIARIAS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa do promitente comprador, por impossibilidade econômica do adquirente em adimplir o contrato, os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, porquanto inexistente mora anterior do promitente vendedor. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 21 de março de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.058 - SP (2018/0280078-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO
ADVOGADO : VALTER RAIMUNDO DA COSTA JUNIOR - SP108337
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A
AGRAVADO : BMX REALIZACOES IMOBILIARIAS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO contra decisão que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial interposto por ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A e BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A, determinando que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos sejam computados a partir do trânsito em julgado da decisão que determinou a restituição.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 594/596).

Nas razões do agravo interno, o agravante sustenta que os juros de mora devem incidir a partir da citação válida, por se tratar de inadimplemento contratual, conforme disciplina a Súmula 43 do STJ. Aduz que *"a responsabilidade na devolução dos valores cabia as embargadas quanto da rescisão unilateral do contrato"* (fl. 604), que em nenhum momento realizaram a devolução dos valores, seja amigável ou em forma de consignação em juízo.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a reforma pelo colegiado.

Apresentada impugnação às fls. 612/617.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.058 - SP (2018/0280078-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO
ADVOGADO : VALTER RAIMUNDO DA COSTA JUNIOR - SP108337
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A
AGRAVADO : BMX REALIZACOES IMOBILIARIAS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de rescisão de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, ora agravante, consoante se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

"A ação objetiva rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com pedido devolução dos valores pagos, em decorrência da inviabilidade de o autor continuar adimplindo com o pagamento do contrato." (fl. 409)

Conforme apontado na decisão ora agravada, consoante a jurisprudência desta Corte Superior, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, porquanto inexistente mora anterior do promitente vendedor. A propósito, colhem-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PERMUTA EM ÁREA CONSTRUÍDA. CULPA DA RÉ/COMPRADORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, DESDE QUE COMPROVADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DA PARTE DEMANDADA.

1. A dúvida instaurada nos autos, em razão das afirmações contraditórias das partes sobre a ocorrência ou não de pagamento em pecúnia como contrapartida parcial à transferência da propriedade do terreno, reclama a necessidade de liquidação da sentença para apuração da existência de valores efetivamente repassados à autora/vendedora.

2. Tal controvérsia, contudo, não afasta a incidência da jurisprudência desta Corte (devidamente citada na decisão monocrática), no sentido de que, "no provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual está ínsito o direito de devolução das quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes, independentemente de requerimento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expresso nesse sentido, sob pena de enriquecimento sem causa" (REsp 1.611.415/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21.02.2017, DJe 07.03.2017).

3. "Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor" (REsp 1.617.652/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26.09.2017, DJe 29.09.2017). Exegese aplicável à espécie.

4. A autora/vendedora obteve a procedência de suas pretensões de: (i) rescisão do contrato de compra e venda com permuta; (ii) reintegração de posse do terreno negociado; e (iii) pagamento de multa contratual, a qual fora limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

5. Nesse contexto, o comando judicial no sentido de devolução das parcelas eventualmente pagas pela ré/compradora constitui mero consectário da rescisão do contrato, não repercutindo no dispositivo de procedência da demanda.

6. Desse modo, não há falar em inversão do ônus sucumbencial, devendo ser mantido o que fora fixado no acórdão estadual que, ao julgar procedente a pretensão autoral, condenou a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

7. **Agravo interno parcialmente provido.**" (AgInt nos EDcl no AREsp 1.133.804/RN, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe de 17/09/2018, g.n.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Segundo a orientação jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os juros moratórios devem incidir sobre o valor determinado para restituição a partir da data do trânsito em julgado da decisão.

2. **Agravo regimental a que se nega provimento.**" (AgRg no REsp 1.552.449/SP, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe de 02/02/2016, g.n.)

"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.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 de 28/02/2012, g.n.)

Nessas condições, não há falar em incidência dos juros de mora a partir da citação, porquanto não houve mora anterior das promitentes vendedoras.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0280078-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgRg nos EDcl no
AREsp 1.387.058 /
SP

Número Origem: 10552859320168260100

PAUTA: 21/03/2019

JULGADO: 21/03/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A
AGRAVANTE : BMX REALIZACOES IMOBILIARIAS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
AGRAVADO : MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO
ADVOGADO : VALTER RAIMUNDO DA COSTA JUNIOR - SP108337

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato e
devolução do dinheiro

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCELO COZAC DE OLIVEIRA NETO
ADVOGADO : VALTER RAIMUNDO DA COSTA JUNIOR - SP108337
AGRAVADO : ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A
AGRAVADO : BMX REALIZACOES IMOBILIARIAS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111
SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.