



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.787 - RS (2018/0320423-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **FELIPE DO CANTO ZAGO E OUTRO(S) - RS061965**
 ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856
 GABRIEL AUGUSTO OSIPOW GUEDES - RS100309
AGRAVADO : **DANIEL BROLO SILVEIRA**
AGRAVADO : **JANAINA PEDROSO RUBIM**
AGRAVADO : **MARLENE NASCIMENTO RUBIM**
ADVOGADOS : **LAUREN DE VARGAS MOMBACK E OUTRO(S) - RS078584**
 LISANDRE DA SILVEIRA PONTES - RS049444
 MICHELLANGELLO MARTINS SCHERER - RS105568

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE-COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao art. 489 do CPC/2015. Precedentes.

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento proferido em sede de IRDR, firmou o entendimento de que, "*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, Rel. p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 14/08/2019, DJe de 22/08/2019).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, dar parcial provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 10 de março de 2020 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.787 - RS (2018/0320423-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **FELIPE DO CANTO ZAGO E OUTRO(S) - RS061965**
 ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856
 GABRIEL AUGUSTO OSIPOW GUEDES - RS100309
AGRAVADO : **DANIEL BROLO SILVEIRA**
AGRAVADO : **JANAINA PEDROSO RUBIM**
AGRAVADO : **MARLENE NASCIMENTO RUBIM**
ADVOGADOS : **LAUREN DE VARGAS MOMBACK E OUTRO(S) - RS078584**
 LISANDRE DA SILVEIRA PONTES - RS049444
 MICHELLANGELLO MARTINS SCHERER - RS105568

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inconformada com a decisão de fls. 247/249 que negou provimento ao recurso especial em razão da ausência de prequestionamento e consequente similitude fática com relação a divergência jurisprudencial.

Em suas razões, a agravante afirma que o TJRS apreciou a matéria ponto de análise, que diz respeito ao marco inicial para incidência dos juros de mora nos casos de rescisão contratual, sendo evidenciada a similitude fática entre os acórdãos indicados, e que a decisão agravada não teceu considerações acerca do dispositivo legal analisado, carecendo de fundamentação adequada.

Foi apresentada impugnação às fls. 274/276.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.787 - RS (2018/0320423-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **FELIPE DO CANTO ZAGO E OUTRO(S) - RS061965**
 ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856
 GABRIEL AUGUSTO OSIPOW GUEDES - RS100309
AGRAVADO : **DANIEL BROLO SILVEIRA**
AGRAVADO : **JANAINA PEDROSO RUBIM**
AGRAVADO : **MARLENE NASCIMENTO RUBIM**
ADVOGADOS : **LAUREN DE VARGAS MOMBACK E OUTRO(S) - RS078584**
 LISANDRE DA SILVEIRA PONTES - RS049444
 MICHELLANGELLO MARTINS SCHERER - RS105568

VOTO

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

Ab initio, não merece prosperar a suposta violação ao art. 489 do CPC/2015, tendo em vista que a decisão ora agravada expressamente afirmou que “o presente apelo nobre foi interposto pela alínea 'c' do permissivo constitucional, alegando divergência pretoriana quanto ao art. 240 do CPC/2015”, e que, “no entanto, da detida leitura do v. acórdão estadual, tem-se que a lide não foi analisada à luz do referido artigo, o que denota a ausência de prequestionamento, e, por consequência, a ausência de similitude jurídica entre os acórdão em comparação” (e-STJ, fl. 248), não havendo que se cogitar ausência de fundamentação.

No mais, o recurso merece provimento para que se determine a incidência de juros de mora sobre as quantias a serem restituídas a partir do trânsito em julgado.

Com efeito, “o entendimento jurisprudencial desta Corte firmou-se no sentido de que, nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, estes devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão” (AgInt no AREsp 1.288.143/DF, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, DJe de 21/09/2018).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO. 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DA PARTE DEMANDADA. (...)

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. (...)**

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, n.g)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, "na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1/10/2015, DJe 20/10/2015).**

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.123.573/SE, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe de 1º/08/2018, n.g)

Inclusive, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça pacificou recentemente o supramencionado entendimento, senão vejamos:

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. **Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - 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.**

2. Recurso especial provido."

(REsp 1740911/DF, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, Rel. p/ acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019)

No presente caso, em que pese o acórdão recorrido ter-se limitado a afirmar que “o termo inicial dos juros está corretamente fixado da citação, por ser o momento em que constituída em mora a parte ré” (e-STJ, fl. 199), não tendo analisado a suposta violação ao art. 240 do CPC/2015 nos termos alegados em recurso especial, tem-se que o *decisum* afirma que “cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, a qual restou julgada parcialmente procedente, com o rompimento do vínculo jurídico, mas sem o reconhecimento da culpa contratual das promitentes vendedoras” (e-STJ, fl. 197).

Desse modo, é possível concluir que a Corte de origem, ao decidir que os juros moratórios devem incidir a partir da citação, contrariou o entendimento jurisprudencial desta Corte de Justiça, acima delineado, sendo mister a reforma do *decisum* para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, reconsiderando a decisão ora agravada para, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dar parcial provimento ao recurso especial, apenas a fim de determinar a incidência dos juros moratórios sobre a quantia a ser restituída, a partir do trânsito em julgado. Mantêm-se os ônus sucumbenciais fixados na origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0320423-3

AgInt nos EDcl no
REsp 1.783.787 / RS

Números Origem: 00086122020168212001 01535394920188217000 02692648620188217000
1535394920188217000 2692648620188217000 70077883270 70079040523
86122020168212001

EM MESA

JULGADO: 10/03/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FELIPE DO CANTO ZAGO - RS061965
RECORRIDO : DANIEL BROLO SILVEIRA
RECORRIDO : JANAINA PEDROSO RUBIM
RECORRIDO : MARLENE NASCIMENTO RUBIM
ADVOGADOS : LAUREN DE VARGAS MOMBACK E OUTRO(S) - RS078584
LISANDRE DA SILVEIRA PONTES - RS049444
MICHELLANGELLO MARTINS SCHERER - RS105568

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FELIPE DO CANTO ZAGO E OUTRO(S) - RS061965
ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856
GABRIEL AUGUSTO OSIPOW GUEDES - RS100309
AGRAVADO : DANIEL BROLO SILVEIRA
AGRAVADO : JANAINA PEDROSO RUBIM
AGRAVADO : MARLENE NASCIMENTO RUBIM
ADVOGADOS : LAUREN DE VARGAS MOMBACK E OUTRO(S) - RS078584
LISANDRE DA SILVEIRA PONTES - RS049444
MICHELLANGELLO MARTINS SCHERER - RS105568

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.