**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 771894 - SP (2015/0210604-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | SYLVIO FRANCISCO ANTUNES FILHO - SP066544 |
| AGRAVADO | : | MARCOS MENESCAL ARAUJO |
| AGRAVADO | : | POLLYANA GRECA MENEGAZZO |
| ADVOGADOS | : | MARCUS ALEXANDRE MATTEUCCI GOMES E OUTRO(S) - SP164043<br>FERNANDA FAIAD - SP247965 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE RECURSO ESPECIAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nas hipóteses de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplência dos promitentes-compradores, com restituição de valores adimplidos, como no caso, os juros de mora relativos às parcelas a serem restituídas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, tendo em vista a inexistência de mora anterior por parte da promitente-vendedora. Precedentes.

2. No caso, porém, só houve recurso especial pelos compromissários-compradores, postulando a fixação daqueles juros de mora desde a citação. Assim, a irresignação tardia da promitente-vendedora com relação ao termo inicial dos juros moratórios, estabelecido pelo Tribunal de origem à partir do acórdão, não pode ser acolhida nesta oportunidade, em razão de preclusão.

3. Agravo interno desprovido.

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024.

**Documento eletrônico VDA41525801 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 15/05/2024 21:27:03**
**Código de Controle do Documento: 0d25e0a6-d7c3-451d-b843-87e69c74c159**

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA41525801 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 15/05/2024 21:27:03**
**Código de Controle do Documento: 0d25e0a6-d7c3-451d-b843-87e69c74c159**

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 771894 - SP (2015/0210604-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | SYLVIO FRANCISCO ANTUNES FILHO - SP066544 |
| AGRAVADO | : | MARCOS MENESCAL ARAUJO |
| AGRAVADO | : | POLLYANA GRECA MENEGAZZO |
| ADVOGADOS | : | MARCUS ALEXANDRE MATTEUCCI GOMES E OUTRO(S) - SP164043<br>FERNANDA FAIAD - SP247965 |

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE RECURSO ESPECIAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nas hipóteses de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplência dos promitentes-compradores, com restituição de valores adimplidos, como no caso, os juros de mora relativos às parcelas a serem restituídas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, tendo em vista a inexistência de mora anterior por parte da promitente-vendedora. Precedentes.

2. No caso, porém, só houve recurso especial pelos compromissários-compradores, postulando a fixação daqueles juros de mora desde a citação. Assim, a irresignação tardia da promitente-vendedora com relação ao termo inicial dos juros moratórios, estabelecido pelo Tribunal de origem à partir do acórdão, não pode ser acolhida nesta oportunidade, em razão de preclusão.

3. Agravo interno desprovido.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto por MARCOS MENESCAL ARAUJO e OUTRA, com os seguintes fundamentos: a) ausência de ofensa ao art. 535 do CPC/73; b) incidência da Súmula 7/STJ; c) descabimento dos juros moratórios desde a citação (e-STJ, fls. 974/977).

Opostos embargos de declaração pelos recorrentes, ora agravados, foram rejeitados (e-STJ, fls. 993/994).

Documento eletrônico VDA41401126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/05/2024 20:11:54
Código de Controle do Documento: 1b9b1ff2-3606-4dda-a626-bc2ad63ae2fc

A agravante sustenta que, apesar de as decisões terem negado provimento ao recurso especial e rejeitado os embargos declaratórios dos agravados, tais decisões, por via transversa, acabaram por violar a jurisprudência do STJ, cuja questão foi dirimida através do Tema nº 1.002, julgado pelo rito dos recursos repetitivos no REsp 1.740.911/DF.

Afirma que, inexistindo mora da promitente-vendedora, os juros moratórios sobre as parcelas a serem restituídas devem ser computados a partir do trânsito em julgado, conforme fundamenta a própria decisão agravada. Todavia, ao invés de fixar o termo inicial dos juros de mora observando a jurisprudência desta Corte, a r. decisão agravada manteve a fixação dos juros a partir da data do acórdão que tornou certa a obrigação de restituir. Acrescenta que, no caso, não existe mora alguma da agravante.

Os agravados apresentaram impugnação (e-STJ, fls. 1.010/1.021).

É o relatório.

## VOTO

Na espécie, a decisão agravada rejeitou a pretensão dos agravados, de fixação dos juros moratórios desde a citação, conforme postulado pelos então recorrentes, porque não foi reconhecido o inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora.

Na oportunidade, registrou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes-compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, tendo em vista que inexiste mora anterior da promitente-vendedora. Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL. SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*
> *1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*
> *2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.*

**Documento eletrônico VDA41401126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/05/2024 20:11:54**
**Código de Controle do Documento: 1b9b1ff2-3606-4dda-a626-bc2ad63ae2fc**

*3. **"Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.).***
*4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.*
*5. Agravo interno improvido."*
(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.658.108/RJ, Relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
*1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021).*
*2. **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 inexiste mora anterior do promitente vendedor.***
*3. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.*
*4. Agravo interno não provido."*
(AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Relator **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022, g.n.)

No entanto, como o recurso especial foi desprovido, ficou mantido o v. acórdão recorrido, inclusive no tocante ao termo inicial dos juros de mora, desde a data do acórdão (que tornou certa a obrigação de restituir), a fim de se evitar *reformatio in pejus*.

Veja-se que não houve recurso especial por parte da ora agravante, sendo inequívoca a ocorrência de preclusão para rediscutir o termo inicial dos juros moratórios fixado pelo v. acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA41401126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/05/2024 20:11:54**
**Código de Controle do Documento: 1b9b1ff2-3606-4dda-a626-bc2ad63ae2fc**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

**AgInt nos EDcl no AREsp 771.894 / SP**

Número Registro: 2015/0210604-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01102008000243 01102008002252 01151842020088260100 1102008000243 1102008002252 11518420200882601 00 5830020081151847

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

**Relator do AgInt nos EDcl**
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

**Presidente da Sessão**
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

**Secretário**
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | MARCOS MENESCAL ARAUJO |
| AGRAVANTE | : | POLLYANA GRECA MENEGAZZO |
| ADVOGADOS | : | MARCUS ALEXANDRE MATTEUCCI GOMES E OUTRO(S) - SP164043 |
| | | FERNANDA FAIAD - SP247965 |
| AGRAVADO | : | EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | SYLVIO FRANCISCO ANTUNES FILHO - SP066544 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | SYLVIO FRANCISCO ANTUNES FILHO - SP066544 |
| AGRAVADO | : | MARCOS MENESCAL ARAUJO |
| AGRAVADO | : | POLLYANA GRECA MENEGAZZO |
| ADVOGADOS | : | MARCUS ALEXANDRE MATTEUCCI GOMES E OUTRO(S) - SP164043 |
| | | FERNANDA FAIAD - SP247965 |

## TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA41498565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/05/2024 00:40:13**
**Código de Controle do Documento: 674cda9a-8997-4898-b9fb-c109e3bba2c5**

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024

**Documento eletrônico VDA41498565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/05/2024 00:40:13**
**Código de Controle do Documento: 674cda9a-8997-4898-b9fb-c109e3bba2c5**