



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2103116 - DF (2022/0100017-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO : GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal estadual decidiu, com amparo no entendimento desta Corte previsto no Tema n.º 1.002, correndo os juros de mora a partir do trânsito em julgado no caso de rescisão contratual por inadimplência do promitente comprador.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de março de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2103116 - DF (2022/0100017-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO : GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal estadual decidiu, com amparo no entendimento desta Corte previsto no Tema n.º 1.002, correndo os juros de mora a partir do trânsito em julgado no caso de rescisão contratual por inadimplência do promitente comprador.

2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Da leitura da minuta de agravo de instrumento constante dos autos, pode-se inferir que GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - EPP (GRUPO OK) iniciou cumprimento de sentença contra COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP (TERRACAP), buscando a restituição das partes ao momento anterior à efetivação de contrato, inclusive com a devolução de sinal pago pelo GRUPO OK.

Em decisão de primeiro grau, foi determinado que os juros de mora são devidos a partir do trânsito em julgado do título executivo, fixando que a obrigação de restituir as arras debitadas à TERRACAP traduz consectário lógico do retorno das partes ao *status quo ante*, decorrente da rescisão do contrato de compra e venda firmado entre os litigantes, ficando patente que a obrigação de pagar individualizada

somente fora constituída após o trânsito em julgado da sentença, notadamente quando impassível que a TERARCAP não dera causa à rescisão contratual, pois decorrera de inadimplemento do GRUPO OK, comprador do imóvel.

Dessa decisão, o GRUPO OK agravou.

O acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, da relatoria do Desembargador TEÓFILO CAETANO, veio assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEIS PÚBLICO. ALIENANTE. TERRACAP. INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. RESOLUÇÃO. CONDENAÇÃO. REPETIÇÃO DOS IMPORTES VERTIDOS À GUIA DE ARRAS. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. EFEITOS ANEXOS DO DISTRATO. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. LEGITIMIDADE. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CULPA PELA RESOLUÇÃO. ADQUIRENTE. MORA DA VENDEDORA. REPETIÇÃO DO QUE LHE FORA DESTINADO. QUALIFICAÇÃO SOMENTE COM O TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO. DISTRIBUIÇÃO. PERÍODO DE AFASTAMENTO DA DESEMBARGADORA PREVENTA. DISTRIBUIÇÃO ALEATÓRIA. PREVENÇÃO DE ÓRGÃO. OBSERVÂNCIA (RITJDFT, ARTS. 81 E 85). COMPETÊNCIA AFIRMADA. PRELIMINAR REJEITADA.1. Consoante a inteligência do artigo 81 do Regimento Interno desta Corte de Justiça, a distribuição de ação originária e de recurso cível ou criminal torna o órgão e o relator preventos, observada a legislação processual respectiva, para todos os feitos posteriores, referentes ao mesmo processo, tanto na ação de conhecimento quanto na de execução, ressalvadas as hipóteses de suspeição ou de impedimento supervenientes, procedendo-se à devida compensação.2. Estando o magistrado preventivo para o processamento e julgamento do recurso afastado das atividades jurisdicionais no momento da distribuição, devendo a distribuição ser realizada entre os desembargadores competentes em razão da matéria, a prevenção a ser observada é somente quanto ao órgão julgador, vedada a redistribuição quando o julgador prevendo retornar à atividade, tornando inviável que, observada essa regulação, seja afirmada a incompetência do Desembargador ao qual distribuído recurso, no período de afastamento do preventivo, com observância da prevenção de órgão (RITJDFT, arts. 79, 81 e 85).3. O efeito imediato da resolução do contrato de compra e venda motivada por inadimplemento do comprador é a restituição dos contratantes ao estado em que se encontravam antes da entabulação do negócio, modulados os efeitos do desfazimento do negócio em conformidade com a inadimplência do adquirente e com a cláusula penal convencionada, pois ensejara a frustração do vínculo, não podendo ficar infenso à sua culpa pelo desenlace.4. Culpado o adquirente pela resolução da compra e venda, sendo-lhe assegurada a repetição do que despendera enquanto vigera, os juros de mora que devem incrementar o que lhe deve ser devolvido têm como termo inicial a data do trânsito em julgado do título executivo, pois somente então a obrigação repetitória fixada se tornará revestida de liquidez e certeza, ensejando a qualificação da mora da obrigada à restituição.5. Agravo conhecido e desprovido. Preliminar rejeitada. Unânime (e-STJ, fl. 145).

Irresignado, GRUPO OK interpôs recurso especial com base no art. 105, III,

alínea a, da CF, apontando a violação do art. 405 do CC, ao sustentar que (1) os juros de mora têm como termo inicial o trânsito em julgado da decisão, não a data da citação, pois a rescisão do contrato se deu por iniciativa da promitente-vendedora TERRACAP.

O recurso não foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (e-STJ, fls. 237/238).

Esta Corte, por decisão monocrática de minha relatoria, decidiu que:

PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. TRÂNSITO EM JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO (e-STJ, fl. 296).

Sendo assim, foi interposto agravo interno por GRUPO OK, afirmando que a rescisão se deu por interesse da promitente-vendedora, não incidindo o entendimento posto no Tema n.º 1.002, devendo os juros de mora ser contados desde a citação, e não do trânsito em julgado da sentença de rescisão.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 316/319).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

GRUPO OK afirma que a rescisão contratual se deu por interesse da promitente-vendedora, não incidindo o entendimento posto no Tema n.º 1.002, devendo os juros de mora ser contados desde a citação, e não do trânsito em julgado da sentença de rescisão.

Conforme foi destacado no julgado agravado, verificou-se, de plano, que o TJDFT concluiu que:

[...] tendo sido a rescisão motivada pela inadimplência do agravante, comprador dos imóveis, os juros de mora que deverão ser agregados ao montante que lhe deve ser repetido devem fluir somente a partir do trânsito em julgado. Ora, se a resolução fora motivada pela inadimplência do comprador, não há como se cogitar da subsistência de mora da vendedora até que haja a obrigação estabelecida de repetir o que lhe fora destinado enquanto o contrato vigera. E a obrigação, no caso, somente se aperfeiçoara e se tornara materialmente exigível com o trânsito em julgado, deflagrando a incidência dos acessórios. Conquanto a responsabilidade da agravada seja de natureza

contratual, sobeja que a resolução do negócio derivara do inadimplemento/desistência do agravante, e não da sua culpa. Consequentemente, não se afigura legítimo que seja reputado que a mora quanto à devolução das parcelas vertidas seja reputada qualificada no momento da citação.

É que a mora da alienante somente resta consolidada no momento em que aperfeiçoada a obrigação, o que somente se aperfeiçoa com o trânsito da sentença. Sob essa realidade, os juros de mora que devem incrementar as parcelas a serem repetidas ao agravante têm como termo inicial a data do trânsito em julgado. Esse, aliás, o entendimento que restara sedimentado pela Corte Superior de Justiça sobre a matéria, ressalvado que se aplica somente às hipóteses em que a rescisão do compromisso de compra e venda derivada da culpa do adquirente [...] (e-STJ, fl. 159).

Ou seja, a iniciativa da resolução contratual foi da TERRACAP, vendedora, mas apenas em virtude da inadimplência do GRUPO OK, compradora.

Dessa forma, verifica-se que o TJDFT decidiu nos mesmos moldes do entendimento desta Corte quanto ao tema, sendo os juros de mora contados do trânsito em julgado quando há o inadimplemento do comprador.

A propósito, vejam-se os precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.740.911/DF. DECISÃO MANTIDA.1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais

4. "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, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.681.022/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. RESCISÃO MOTIVADA POR **INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR.** RESTITUIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. OBSERVÂNCIA DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.740.911/DF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

2. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp n. 1.957.610/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 1º/2/2022)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DA **RESCISÃO UNILATERAL POR PARTE DO ADQUIRENTE INADIMPLENTE.** ADEQUADO O PERCENTUAL DE 20% DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF QUANTO À ALEGADA RESPONSABILIDADE PELOS IMPOSTOS, TAXAS CONDOMINIAIS E INDENIZAÇÃO PELA NÃO FRUIÇÃO DO BEM. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO E JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ À PRETENSÃO DE REVISÃO DA SUCUMBÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO REFERENTE À TESE DE COMPENSAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é pela possibilidade de rescisão contratual unilateral, por parte do promissário comprador inadimplente.

2. Quanto ao percentual de retenção, o entendimento deste Tribunal é de que deve variar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento), devendo ser apurado no caso concreto.

3. Não houve impugnação aos fundamentos da decisão recorrida sobre não fruição do imóvel por parte do adquirente e inexistência de pagamento de arras.

4. A jurisprudência deste Tribunal é pela incidência da correção monetária a partir do desembolso e dos juros de mora desde o trânsito em julgado da decisão.

5. Incide a Súmula 7/STJ a obstar a pretensão de revisar o grau de decaimento de cada parte.

6. Carente de prequestionamento a tese de compensação dos ônus da sucumbência.

7. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

8. Agravo interno desprovido.

(AglInt nos EDcl no REsp n. 1.857.137/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 28/10/2021)

A questão se amolda ao Tema n.º 1.002 desta Corte, que assim decidiu:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.

Assim, está claro que o recurso especial não deve sequer ultrapassar a barreira do conhecimento.

Nesse contexto, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.103.116 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0100017-4

Número de Origem:

00507395620108070001 07171916620198070000 07199790320218070000 07227002520218070000
507395620108070001 7171916620198070000 7199790320218070000 7227002520218070000

Sessão Virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADO : GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADO : GIRLENO MARCELINO DA ROCHA - DF026611

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/03/2023 a 27/03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de março de 2023