



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2069700 - SE (2023/0140067-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484
AGRAVADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO : INAIARA SOARES COSTA
ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SE006904D

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. PECULIARIDADE DO CASO. ART. 405 DO CC. NÃO APLICAÇÃO DO TEMA Nº 1002. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IMPOSSIBILIDADE DA MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMENCIAIS.

1. Na hipótese, o tribunal de origem entendeu que o distrato não se deu na data prevista no contrato por culpa da vendedora. Rever tal conclusão demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ.

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

3. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. Precedentes.

4. No caso, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

5. 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 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2069700 - SE (2023/0140067-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484
AGRAVADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO : INAIARA SOARES COSTA
ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SE006904D

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. PECULIARIDADE DO CASO. ART. 405 DO CC. NÃO APLICAÇÃO DO TEMA Nº 1002. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IMPOSSIBILIDADE DA MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMENCIAIS.

1. Na hipótese, o tribunal de origem entendeu que o distrato não se deu na data prevista no contrato por culpa da vendedora. Rever tal conclusão demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ.

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

3. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. Precedentes.

4. No caso, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que conheceu em parte do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento (e-STJ fls. 744/751).

Nas razões do agravo (e-STJ fls. 755/774), a agravante sustenta, em síntese, que a *"questão referente ao termo inicial dos juros de mora em caso de rescisão contratual a pedido das adquirentes trata-se matéria unicamente de direito, inclusive com entendimento sedimentado por este Sodalício através do Tema 1.002"* (e-STJ fl.

763), assim, não há falar em incidência das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Além disso, a decisão de admissibilidade entendeu pela aplicação do Tema n° 1002/STJ.

Defende que

"a obrigação de devolver parte das parcelas até então quitadas somente ocorre e se torna exigível a partir do trânsito em julgado da sentença que declara a rescisão e define os termos do distrato, já que o desfazimento fora declaradamente (sentença) motivado pelas compradoras, razão pela qual os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado e não da citação" (e-STJ fl. 767).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte agravada ofereceu impugnação (e-STJ fls. 777/797), pleiteando a majoração dos honorários.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

A controvérsia deste recurso se limita ao termo inicial dos juros de mora em ação de rescisão de contrato de compra e venda por iniciativa das compradoras.

De fato, nos termos da orientação firmada no Tema n° 1002/STJ: *"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"*.

Todavia, o caso apresenta uma peculiaridade não divisada no julgamento do REsp n° 1.740.911/DF, julgado pelo rito dos recursos repetitivos, qual seja, a falha na prestação de serviços pelo dever de cooperação e do dever de informação da recorrente, é o que se extrai do seguinte trecho do aresto atacado:

"É de primordial importância detalhar que a parte autora, de boa fé, demonstrou que em novembro de 2018 desejou realizar o distrato e lhefoi oferecida a modalidade de possível revenda. Constatou-se que até então não haviam dívidas no dito imóvel, exceto as parcelas do contrato que ficaram suspensas.

Acaso fosse vendido o imóvel a terceiro, no período de 06 meses, a parte autora receberia o valor já pago de volta (R\$ 54.831,30 em 06 x de R\$ 9.138,55, após o prazo de 90 dias da revenda).

Ocorre que a parte autora demonstrou por emails, sms, zap, documentos não contestados pela ré, que a empresa não colocou o imóvel para a revenda, ou seja, não autorizou os seus parceiros/corretores a vender o dito imóvel e não informou a parte interessada. Frisa-se que no contrato assinado, de revenda, a autora deveria arcar com as taxas de condomínio e IPTU, demonstrando assim, desinteresse no ato jurídico por parte da ré.

Logo, mais que comprovada a falha na prestação do serviço pelo dever de cooperação e pelo dever de informação.

A magistrada de primeiro grau, entendeu que a parte autora, também, deu causa à situação quando não tentou concomitantemente a

vendado imóvel a terceiros já que tinha interesse no distrato.

O fato em si deve ser julgado aplicando-se o CDC. Destaca-se que a relação travada entre as partes apresenta nítidos contornos de uma relação de consumo, com a prestação de serviços, razão pela qual devem ser aplicadas as regras contidas no Código de Defesa do Consumidor.

A relação ora analisada caracteriza típico modelo de contrato de adesão, cujas **cláusulas unilateralmente estabelecidas pela construtora apelante já se encontram predispostas em seu instrumento, restando aos consumidores a escolha em aderir a elas ou não, sem que possam discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo, com fundamento no artigo 54 do Código Consumerista.**

(...)

Dessa forma, mostra-se possível a análise judicial do contrato, com fundamento na Constituição Federal e na legislação infraconstitucional, visando adequá-lo ao ordenamento jurídico vigente e afastar eventuais abusividades e onerosidade excessiva, sem que daí resulte em ofensa ao princípio do pacta sunt servanda, o qual está efetivamente relativizado ante o princípio social do contrato.

Conquanto revestidos de aparente legalidade, é perfeitamente viável a revisão das cláusulas contratuais supostamente ilegais ou abusivas.

Assim foi julgado:

'A controvérsia está em saber se a rescisão foi efetivada concretamente, bem como identificar quem deu causa à rescisão e se há valores a devolver/reter. Ainda, é crucial saber se a requerida ofertou, efetivamente, o lote U06 para revenda.3.1 Rescisão e direito de retençãoÉ certo que as requerentes enviaram à ré a documentação pertinente à rescisão condicionada à revenda, conforme documentos de fls. 75/80, sequer impugnados.

Compulsando os autos, verifica-se que a rescisão do contrato está condicionada à efetiva revenda do imóvel, de modo que, não havendo a revenda, o contrato retorna ao seu estado anterior, com a retomada de preços e cobranças, conforme fls. 75/78, com destaque para cláusula segunda, parágrafos primeiro e segundo (fl. 77). Desse modo, ao contrário do que alega a requerida, a rescisão não foi efetivamente operada, ante ausência de revenda, consoante narrativa de ambas as partes nos autos, sem provas em contrário.

Portanto, merece respaldo o pleito de rescisão, ao qual a requerida sequer se opõe.

(...)

A rescisão contratual é fato incontroverso mas discordo do julgamento quanto ao término do contrato que o magistrado entendeu como sendo da data da sentença.

Como exposto acima, **entendo que por culpa da empresa ré o distrato não foi realizado em novembro de 2018, desta feita com a intenção das autoras de cumprir o contrato originário, uma vez que as provas documentais demonstram que a ALPHAVILLE, através, de seus colaboradores, INGRID e LAIS, ofertaram uma modalidade de distrato e não cumpriram o que foi oportunizado. Assim, deve-se cumprir o prazo de 06 meses de tentativa de 'revenda'(dezembro de 2018 a maio de 2019) rescindindo, daí (junho de 2019) o contrato à pedido da parte autora por não ter condições de arcar com o pagamento das parcelas.**

A REFORMA da sentença deve-se operar para:

1. termo do distrato a pedido ser considerado em junho de 2019;

2. Como no contrato originário e no da opção de revenda, a parte autora deveria arcar com as taxas condominiais e o IPTU e demais encargos, as autoras devem assumir as dívidas não quitadas de 2015 até maio de 201, excetuando-se as parcelas principais do contrato.

(...)

De acordo com a sistemática adotada pela Lei 8.078/90, a responsabilidade civil por danos causados aos consumidores ou às vítimas do evento é objetiva, a qual se configura com a presença de três pressupostos: conduta ilícita, dano e nexo causal entre o comportamento lesivo do agente e o resultado danoso experimentado pela ofendida.

Resta despicienda, assim, a análise da existência de culpa de quem pratica o comportamento ilícito, pelo simples fato de a hipótese não se tratar de responsabilidade subjetiva, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor.(...)Apreciada a natureza da relação existente entre as partes, passo ao exame do mérito.

Aduzem as recorrentes, autoras, que o negócio jurídico de Compra e Venda de imóvel foi rescindido a pedido da Autora, mediante assinatura de Instrumento Particular de Rescisão de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, novembro de 2018, com cláusula condicionante de ressarcimento, dependendo da efetiva revenda do imóvel.

No caso em análise, infere-se que a cláusula segunda estabeleceu uma condição para verificar-se a rescisão: a efetiva revenda do imóvel, sob pena de perda de validade do Instrumento Particular de Rescisão.

À luz do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, é possível a revisão, pelo Poder Judiciário, de cláusulas iníquas, abusivas ou potestativas, restaurando-se o equilíbrio contratual.(...)Acrescente-se que, com supedâneo nos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual e observando a vulnerabilidade dos consumidores, as cláusulas contratuais podem ser reajustadas, declarando nulas as que estabeleçam prestações desproporcionais e reprimindo o abuso de direito em atenção à função social do contrato.

Soma-se a isso o fato de que a parte ré não demonstrou qualquer interesse em tentar revender o imóvel já que não disponibilizou o mesmo para colaboradores tentar a sua venda, ludibriando a parte autora. A parte autora comprovou, digo mais uma vez, que foi no stand de vendas da empresa e lá não constava que o bem estava disponível para a venda/revenda, devendo ser considerado como falha na prestação do serviço, mormente pelo falta do dever de informação.

Em fito, também, que em nenhum momento a ré tentou resolver o problema exposto pela autora nos emails, da falta de dinheiro para pagaras parcelas do contrato, e, fato mais gravoso, que ficou com o valor pago originariamente, até 2018, na cifra de R\$ 54.831,30 fazendo uso da melhor forma possível, sequer devolvendo parte que a jurisprudência, nesses casos, entende devida.

Ao contrário, ajuizou ação de cobrança de taxas de condomínio através do processo nº 202190000186 quando não podia fazer já que em vigência decisão no agravo de instrumento 202000801506 que proibiu qualquer cobrança até o julgamento desta apelação. (Fato esse isolado que não serve de sustentáculo para uma condenação em danos morais já que não apreciado na sentença mas que demonstra a indiferença da empresa para com o consumidor).

(...)

Quanto aos juros de mora alegados na apelação da ré entendo que devem ser aplicados como lançado pelo magistrado, a partir da citação"(e-STJ fls.526/531 - grifou-se).

Ao analisar os segundos embargos de declaração, o tribunal de origem acentuou que

"Para a aplicação do tema indicado pela embargante e alteração do julgado tinha que estar configurada que a rescisão se deu por culpa exclusiva da consumidora, o que não foi o caso.

Ficou especificado no voto que a culpa foi concorrente. No entanto, o Acórdão foi claro o suficiente, ao consignar que não prospera a alegação da Apelante, ora embargante, de que a extinção do contrato se deu por culpa das autoras, ora embargadas;

'Sobre o termo inicial foi decidido:

'Quanto aos juros de mora alegados na apelação da ré entendendo que devem ser aplicados como lançado pelo magistrado, a partir da citação' (e-STJ fls. 548- grifou-se).

Tal como posta a questão, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, pois, o acolhimento da pretensão recursal demandaria a incursão as circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é inviável na via eleita.

Anota-se, ainda, que a aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Além disso, a jurisprudência desta Corte se orienta no sentido de que em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA. DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AQUECEDOR A GÁS. PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FALHA. COBRANÇA INDEVIDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. ARTIGO 405 DO CÓDIGO CIVIL. DANO MORAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.

2. No caso concreto, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, no tocante à pretensão de majorar o valor dos danos morais arbitrados na origem, haja vista não ter sido demonstrada a similitude fática entre as hipóteses confrontadas, inviabilizando a análise da divergência de interpretação da lei federal invocada.

3. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp n. 1.537.487/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 19/2/2018- grifou-se.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS C. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 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.. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar violação a verbete sumular em recurso especial, visto que o enunciado não se insere no conceito de lei federal, previsto no art. 105, III, a, da Constituição Federal, consoante a Súmula 518 desta Corte: "Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de

súmula.

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca da configuração dos danos morais, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.

5. Em relação à alegada sucumbência recíproca, observa-se que a jurisprudência deste Superior Tribunal é no sentido de que *1*é inviável a apreciação, em sede de recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ1 (AgInt no AREsp 1.907.253/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 09/03/2022).6. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp n. 2.494.899/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024- grifou-se.)

Nesse contexto, as razões do agravo não são suficientes para reformar a decisão atacada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.069.700 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0140067-8

Número de Origem:

00617047720198250001

201911501807

201911501807202100804282

201911501807202100804282202200826749

201911501807202100804282202200826749202200837520

202100804282

202200826749

202200837520 617047720198250001

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484

RECORRIDO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS

RECORRIDO : INAIARA SOARES COSTA

ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SE006904D

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484

AGRAVADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS

AGRAVADO : INAIARA SOARES COSTA
ADVOGADO : KATIENE BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SE006904D

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2024