



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2619872 - RJ (2024/0106901-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : CASSIANO LUIS DE MACEDO MAGALHAES TAVARES  
**AGRAVADO** : ROSANE PEREIRA MAGALHAES TAVARES  
**ADVOGADOS** : BRUNO DA ROCHA CURTY RIBEIRO - RJ177763  
ALAN VERISSIMO FERNANDES - RJ163469  
DANIEL CORRÊA HOMEM DE CARVALHO - RJ052551

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem que definiu o termo inicial dos juros de mora a contar da citação válida, tendo em vista que as partes não realizaram contrato de compra e venda, mas apenas firmaram um "Instrumento Particular de Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento", demandaria a interpretação de cláusulas do contrato e o reexame de matéria fático-probatória, procedimentos inviáveis em recurso especial devido às disposições das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram com o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva os Sr. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Moura Ribeiro. Não participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi e o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 28 de novembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2619872 - RJ (2024/0106901-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : CASSIANO LUIS DE MACEDO MAGALHAES TAVARES  
**AGRAVADO** : ROSANE PEREIRA MAGALHAES TAVARES  
**ADVOGADOS** : BRUNO DA ROCHA CURTY RIBEIRO - RJ177763  
ALAN VERISSIMO FERNANDES - RJ163469  
DANIEL CORRÊA HOMEM DE CARVALHO - RJ052551

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem que definiu o termo inicial dos juros de mora a contar da citação válida, tendo em vista que as partes não realizaram contrato de compra e venda, mas apenas firmaram um "Instrumento Particular de Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento", demandaria a interpretação de cláusulas do contrato e o reexame de matéria fático-probatória, procedimentos inviáveis em recurso especial devido às disposições das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão (e-STJ fls. 522/524) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 528/536), a agravante alega que o acórdão ora recorrido não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de infirmar a conclusão adotada, especialmente, quanto a inexistência de mora da agravante, antes do trânsito em julgado da decisão que concluiu pela devolução dos valores pagos.

Sustenta a inaplicabilidade das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que não é necessária a revisão de matéria de fático-probatória e interpretação de cláusula contratual.

Aduz que o tribunal local não verificou que o "Instrumento Particular de

Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento" também é um compromisso de compra e venda, no qual os agravados desistiram por condições financeiras.

Impugnação às e-STJ fls. 540/549.

É o relatório.

### **VOTO**

A irresignação não merece prosperar.

Como consignado na decisão atacada, a Corte de origem manteve a sentença que definiu o termo inicial dos juros de mora a contar da citação válida.

Eis o trecho do acórdão recorrido, ora transcrito no que interessa à espécie:

*"(...)*

*A Apelante se insurge quanto ao termo inicial dos juros de mora, que a sentença fixou devessem correr a partir da citação.*

*Sem razão, porém, a Apelante.*

*É certo que segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, os juros de mora devem ser contados do trânsito em julgado para os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias antes da Lei nº 13.786/2018.*

*Confira-se:*

*'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. STJ. 2ª SEÇÃO. RESP 1740911-DF, REL. MIN. MOURA RIBEIRO, REL. ACD. MIN. MARIA ISABEL GALLOTTI, JULGADO EM 14/08/2019 (RECURSO REPETITIVO – TEMA 1002'.*

*Todavia, necessária a realização da distinção (distinguishing) entre o entendimento firmado no precedente vinculante e a hipótese concreta dos autos, visto que as partes não realizaram o contrato de compra e venda, mas apenas firmaram um 'Instrumento Particular de Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento'.*

*Note-se que a própria Apelante menciona isso na contestação que apresentou (fls. 171/194), podendo ser conferido o teor a se*

*'(...) ISSO PORQUE, COMO CONFESSADO NA PEÇA INICIAL, A ALTERAÇÃO NAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DOS AUTORES OS IMPEDIU DE DAR PROSSEGUIMENTO AOS CONTRATOS E CELEBRAR A COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM A RÉ. (...)'*

*Portanto, correta a sentença que definiu o termo inicial dos juros de mora a contar da citação válida, nos termos dos artigos 397 e 405 do Código Civil" (e-STJ fl. 416).*

Desse modo, o acolhimento da pretensão recursal demandaria a interpretação de cláusula contratual e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Assim, considerando que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz

de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0106901-7      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no AREsp 2.619.872 / RJ

Números Origem: 00842612620198190001 202424500688 842612620198190001  
Sessão Virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094  
AGRAVADO : CASSIANO LUIS DE MACEDO MAGALHAES TAVARES  
AGRAVADO : ROSANE PEREIRA MAGALHAES TAVARES  
ADVOGADOS : BRUNO DA ROCHA CURTY RIBEIRO - RJ177763  
ALAN VERISSIMO FERNANDES - RJ163469  
DANIEL CORRÊA HOMEM DE CARVALHO - RJ052551

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094  
AGRAVADO : CASSIANO LUIS DE MACEDO MAGALHAES TAVARES  
AGRAVADO : ROSANE PEREIRA MAGALHAES TAVARES  
ADVOGADOS : BRUNO DA ROCHA CURTY RIBEIRO - RJ177763  
ALAN VERISSIMO FERNANDES - RJ163469  
DANIEL CORRÊA HOMEM DE CARVALHO - RJ052551

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram com o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva os Sr. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Moura Ribeiro. Não participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi e o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

C542245515458131461191@ 2024/0106901-7 - AREsp 2619872 Petição : 2024/0091043-7 (AgInt)