

02/09/2019

DIREITO PRIVADO. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DEFINE TESE (TEMA 1.002) NO SENTIDO DE QUE ANTES DA LEI 13.786, JUROS DE MORA EM RESCISÃO CONTRATUAL IMOTIVADA REQUERIDA POR COMPRADOR CONTAM DO TRÂNSITO EM JULGADO.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou, em recurso julgado sob o rito dos repetitivos, a tese segundo a qual, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei 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".

O recurso representativo da controvérsia (Tema 1.002) teve origem em ação ajuizada por um comprador requerendo a rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel em construção, por não conseguir mais honrar as obrigações. Ele pleiteou ainda o reconhecimento do caráter abusivo da multa prevista em cláusula penal, de 20%, para que fosse fixada em 10%.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para decretar a rescisão do contrato e revisar a cláusula, condenando a construtora a restituir 90% do valor pago, com juros de mora a partir da citação. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, decidiu que, nos pedidos imotivados de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, os juros de mora são contados da citação.

A construtora recorreu ao STJ. A ministra Isabel Gallotti, cujo voto prevaleceu no julgamento, ressaltou que é firme o entendimento da corte no sentido de que, "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".

Direito do consumidor

Segundo ela, a questão jurídica controvertida no caso é a fixação do momento em que se caracteriza a mora do vendedor na devolução dos valores em razão da rescisão do contrato promovida pelo comprador. A ministra destacou que, em tais situações, não há culpa da incorporadora, uma vez que a iniciativa de rescisão parte do consumidor.

Isabel Gallotti lembrou os anos que precederam a edição do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e a implantação do Plano Real, época em que o surto inflacionário impactou fortemente o crédito imobiliário, sendo comum a rescisão de contratos com perda total das prestações pagas.

A relatora mencionou precedentes do STJ que reconheceram ao consumidor inadimplente o direito de promover ação para receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurada ao vendedor a retenção de parcela do montante, entendimento consolidado na Súmula 543.

Natureza constitutiva

A ministra ressaltou que ainda hoje há controvérsia sobre o percentual a ser retido pelo fornecedor nos contratos anteriores à Lei 13.786/2018. No caso julgado, observou que o percentual estabelecido no contrato era compatível com os limites traçados pela jurisprudência do STJ, mas foi tido como abusivo e reduzido para 10% pelas instâncias ordinárias.

Ela entendeu que, diante da discordância do comprador com os termos do contrato vigente – cuja modificação foi pedida na ação –, e não havendo previsão legal a respeito, não se pode reconhecer como preexistente o dever de restituir valores em desconformidade com o que estava pactuado. Para a ministra, não se trata de liquidar uma obrigação existente, mas de alterar a cláusula contratual que define a obrigação.

"A sentença que substitui cláusula contratual, sob esse aspecto, tem claramente natureza constitutiva, com efeitos ex nunc, isto é, a partir da formação da nova obrigação pelo título judicial. A parte condenatória da sentença – restituição dos valores pagos após a retenção da cláusula penal – somente poderá ser liquidada após a modificação, pela decisão judicial, da cláusula questionada", disse a relatora.

Assim, concluiu Isabel Gallotti, os juros de mora relativos à restituição das parcelas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, porque inexistente mora anterior do vendedor se a rescisão do contrato se deu por culpa do comprador, com restituição de valores em desconformidade com o que foi pactuado.

A ministra esclareceu que os contratos regidos pela nova lei não estarão submetidos ao mesmo entendimento, pois, na hipótese de não serem observadas as diretrizes legais, a sentença não será constitutiva, mas, sim, declaratória de nulidade de cláusula contratual e condenatória do pagamento de valor. A esses casos deverá ser aplicada a tese geral de obrigação de origem contratual, com a fluência dos juros de mora a partir da citação, de acordo com os artigos 397 e 405 do Código Civil.

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):

REsp 1740911

Fonte: Superior Tribunal de Justiça