



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288194

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009697-27.2022.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TAMBORÉ HOUSES II - SPE LTDA, são apelados CRISTINA DE SOUZA SANTOS e FABIANO FEITOA LIMA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1009697-27.2022.8.26.0529

COMARCA: SANTANA DE PARNAÍBA – 3ª VARA CÍVEL

APELANTE: SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TAMBORÉ

HOUSES II - SPE LTDA

APELADOS: CRISTINA DE SOUZA SANTOS E OUTRO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). THAÍS DA SILVA PORTO

VOTO Nº: 7032

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame: Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, em que a parte autora sustenta o inadimplemento pelos réus do saldo devedor contratual, no valor total de R\$ 353.649,96. Diante disso, requer a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel, a aplicação das penalidades contratuais, o pagamento de valores relativos à fruição do imóvel no período em que os réus o ocuparam sem contraprestação financeira, bem como o ressarcimento dos débitos de natureza propter rem. A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: a) declarar a resolução do contrato havido entre as partes; b) determinar a reintegração da requerente na posse do imóvel; c) condenar a parte requerida ao pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês, desde a imissão na posse até a efetiva desocupação. Recurso interposto pela parte autora visando à reforma da sentença, para que sejam integralmente reconhecidas e aplicadas as cláusulas contratuais pactuadas, com a condenação dos Apelados ao pagamento dos débitos propter rem e das penalidades decorrentes da rescisão, bem como à fixação da cláusula penal compensatória no percentual de 25% sobre os valores pagos. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da aplicação das cláusulas contratuais relativas aos débitos de natureza propter rem e às penalidades pactuadas, bem como da possibilidade de retenção de percentual sobre os valores pagos pelos Réus. III. Razões de Decidir: As despesas com IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel, por se tratarem de obrigações propter rem, são de responsabilidade dos compradores, enquanto perdurou a posse do bem, devendo, portanto, ser objeto de retenção. Ademais, a retenção de 20% dos valores pagos afigura-se adequada e proporcional, conforme o entendimento jurisprudencial consolidado acerca da presente matéria, evitando-se, assim, onerosidade

excessiva ao comprador. Observe-se que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ).
IV. Dispositivo e Tese: Dá-se parcial provimento ao recurso para determinar o pagamento, pelos compradores, dos débitos de natureza propter rem, bem como a retenção de 20% sobre os valores pagos. Tese de julgamento: 1. As despesas propter rem são de responsabilidade dos compradores durante a posse. 2. A retenção de 20% dos valores pagos é adequada e proporcional. Ante o provimento parcial do recurso não se aplica o disposto no § 11 do art. 85 do CPC.”. (v. 7032)

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE** proposta por **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TAMBORÉ HOUSES II- SPE LTDA**, em face de **FABIANO FEITOSA LIMA DOS SANTOS E OUTRO**. A r. sentença (fls. 104/107) segue transcrita, em parte:

“*VISTOS.*

SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TAMBORÉ HOUSES II- SPE LTDA, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse contra FABIANO FEITOSA LIMA DOS SANTOS e CRISTINA DE SOUZA SANTOS.

A Autora é incorporadora do empreendimento "Quintas do Tamboré" e vendeu a unidade autônoma de número 41, objeto da matrícula imobiliária n.º 174.413 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri SP; para os Réus, que firmaram contrato em setembro de 2013.

No entanto, eles não cumpriram com o pagamento do saldo devedor contratual, que agora totaliza R\$ 353.649,96 em outubro de 2022.

Após a constituição em mora dos Réus, a Autora ajuizou a ação alegando a resolução automática do contrato devido ao inadimplemento, respaldada nas cláusulas resolutivas

expressas do contrato e no artigo 475 do Código Civil. Alega que os Réus, embora possuam a unidade precariamente, são esbulhadores de posse legítima. Busca a reintegração de posse, bem como a rescisão do contrato e pagamento de despesas relacionadas.

Posto isso, pleiteia: a) liminarmente, a reintegração na posse do imóvel em questão; b) declaração de rescisão do contrato; c) a condenação dos réus nas penalidades previstas no contrato, e, ainda, a pagar à autora, a título de fruição, valor mensal correspondente aos meses em que permaneceu na posse do imóvel, além de eventuais débitos de natureza “propter rem”.

O pedido liminar foi indeferido (fls. 89-90).

Determinada a citação, foi considerada válida a citação dos requeridos às fls. 95/96, nos termos do artigo 248, § 4.º do Código de Processo Civil, tendo em vista que as cartas de citação foram enviadas para o mesmo endereço constante do contrato de fls. 51/55.

Foi certificado decurso de prazo para oferecimento de contestação (fls 102-103).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO. (...)

(...) O caso comporta julgamento antecipado da lide conforme art. 355, I e II, do CPC.

Assim, conforme relatado, ficou evidenciada a contumácia do polo passivo. Em face da revelia, o pedido pode ser antecipadamente conhecido, como prescreve o artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil.

O artigo 344 do Código de Processo Civil, descreve a revelia como o ato de o réu deixar de se defender, mesmo tendo sido citado, ou oficialmente informado, por ato da justiça, da existência de um processo judicial contra ele.

Segundo o mencionado artigo, se o réu for considerado revel, serão presumidas como verdadeiras, as alegações feitas pelo autor do processo.

Caso seja decretada a revelia, o réu ainda pode intervir no processo, do ponto em se encontre, mas não será mais comunicado dos prazos do processo, conforme prevê o artigo 346 do mesmo Código. (...)

(...) A revelia é uma situação processual em que o réu, devidamente citado para responder a uma demanda judicial, deixa de apresentar a sua contestação no prazo legal estabelecido pelo Código de Processo Civil (CPC). A revelia ocorre quando o réu não exerce sua defesa, ou seja, não se manifesta em relação aos fatos alegados pelo autor da ação.

Nesse contexto, o CPC estabelece algumas consequências jurídicas relevantes.

Em primeiro lugar, os fatos alegados pelo autor na petição inicial são considerados como verdadeiros, salvo se houver prova em contrário nos autos, o que não aconteceu no caso em julgamento.

E tais fatos, presumidos verdadeiros pela confissão ficta, acarretam as consequências jurídicas requeridas.

No caso em apreço, restou incontroverso o inadimplemento praticado pela parte requerida.

Ademais, não se verifica hipótese autorizadora da inversão do ônus da prova, pois, conforme dispõe o art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, esta somente deve ocorrer quando, a critério do juízo, for verossímil a alegação do consumidor, o que não ocorreu no caso destes autos, em que não há qualquer início de prova de que teriam os requeridos adquirentes realizado pagamentos.

Quanto ao inadimplemento contratual, observo, primeiramente, que a posse vinculada a compromisso de compra e venda é precária, porque a relação entre os litigantes é meramente contratual, de modo que o possuidor direto não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ostenta animus domini antes da satisfação do preço. O possuidor indireto, em razão do inadimplemento manifesto, possui por disposição legal (art. 475 do CC) o direito de pleitear a resolução do compromisso, além de perdas e danos.

No caso destes autos, a inadimplência dos réus restou incontroversa.

Mesmo após a notificação extrajudicial e a propositura da demanda, nada fez no sentido de satisfazer o débito.

Comprovado restou, pois, o descumprimento da obrigação a que ficou obrigada a promitente compradora, isto é, o pagamento do preço estipulado contratualmente, tratando-se de inadimplemento contratual.

E, conforme o art. 475 do Código Civil, “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

Assim, de rigor a declaração de resolução do contrato firmado pelas partes. A fim de obstar o enriquecimento sem causa, cabível o pedido de indenização por cada mês que a adquirente estivera usufruindo do imóvel.

Fixo o valor de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por entender suficiente e proporcional para recompor o prejuízo dos compromitentes vendedores, que deflui da utilização do imóvel pelo devedor.

Por outro lado, observo que o pedido do autor referente à indenização por eventuais débitos de natureza “propter rem” não pode prevalecer, na medida em que realizado pleito genérico, isto é, não especificou o autor exatamente quais débitos pretende ser ressarcido, tampouco seus valores. Limita-se a mencionar eventuais débitos de natureza “propter rem”, tais como, despesas condominiais, IPTU, energia elétrica, água, etc., que serão apurados quando da efetiva desocupação do imóvel.

Ademais, para que as partes retornem ao “status quo ante”,

deve a autora devolver os valores efetivamente pagos, sem qualquer retenção, uma vez que a indenização fixada nos moldes acima tem o mesmo fim a que se destinaria eventual cláusula penal, isto é, minorar os eventuais prejuízos causados pela parte infratora.

Portanto, são abusivas, constituindo verdadeiro bis in idem, as penalidades previstas na cláusula 7ª do contrato (fls. 39-40). A devolução das parcelas deverá ser feita em parcela única, segundo a Súmula 2 do TJSP, que prevê: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Além disso, deverá ser acrescida de correção monetária a partir dos respectivos reembolsos e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado da sentença.

Dessa forma, declarada a rescisão do contrato e o retorno das partes ao status quo ante, de rigor seja a autora, proprietária do bem, reintegrada na posse da unidade autônoma objeto do contrato sub judice.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido de SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA TAMBORÉ HOUSES II- SPE LTDA contra FABIANO FEITOSA LIMA DOS SANTOS e CRISTINA DE SOUZA SANTOS, fazendo-o com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) DECLARAR a resolução do contrato havido entre as partes; b) DETERMINAR a reintegração da requerente na posse do imóvel descrito na petição inicial, expedindo-se mandado desde logo, fixando o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada e imediata; c) CONDENAR o requerido ao pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês, desde a imissão na posse até a efetiva desocupação.

Em razão da sucumbência, condeno a parte ré no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento), do valor da condenação.P. I. C. ”. (grifo nosso)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de declaração opostos pela parte autora às fls. 110/120, rejeitados às fls. 125/126.

Recurso de apelação interposto pela parte autora às fls. 129/142, sem contrarrazões (fl. 148).

A parte autora interpõe recurso de apelação (fls. 129/142) contra a r. sentença que, embora tenha reconhecido a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, com a consequente reintegração da Apelante na posse do imóvel e a condenação dos Apelados ao pagamento pela fruição do bem, deixou de aplicar integralmente as cláusulas contratuais livremente pactuadas, especialmente aquelas relativas à responsabilidade pelos débitos *propter rem* e às penalidades previstas na Cláusula 7ª e seguintes do ajuste. Alega a Apelante que o contrato foi celebrado de comum acordo, sob a égide da legislação vigente, não havendo qualquer demonstração de cláusula de natureza abusiva ou potestativa. Assim, sustenta ser indevida a declaração de ineficácia ou desconsideração de cláusulas específicas que dispõem sobre consequências do inadimplemento, especialmente diante da ausência de fato superveniente que justifique a revisão do pacto. As estipulações contratuais, notadamente no que tange às penalidades pelo inadimplemento, foram aceitas pelas partes e devem ser observadas integralmente, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda, sendo inadmissível sua flexibilização em benefício exclusivo dos Apelados, sob pena de ofensa à segurança jurídica e ao equilíbrio nas relações contratuais, sobretudo em se tratando de empreendimento com múltiplos adquirentes submetidos às mesmas condições. A Apelante ressalta, ainda, que os encargos moratórios incidentes sobre as parcelas inadimplidas não suprem os prejuízos decorrentes da permanência gratuita dos Apelados no imóvel, tampouco substituem a aplicação das demais penalidades contratuais. Acrescenta que, segundo entendimento pacífico do C. STJ, é plenamente possível a cumulação da indenização por fruição com a cláusula penal compensatória, sob pena de enriquecimento ilícito daquele que inadimpliu e permaneceu na posse do bem sem qualquer contraprestação. Defende, igualmente, que os débitos *propter rem* – como IPTU, taxas de água, luz e esgoto – são

obrigações que acompanham o imóvel e, portanto, devem ser suportados pela parte apelada, nos termos do próprio contrato, que atribui expressamente aos compradores a responsabilidade por tais encargos desde a celebração do ajuste. Por fim, impugna a determinação de restituição integral dos valores pagos pelos Apelados, sob o fundamento de que é juridicamente admissível a retenção de percentual a título de cláusula penal, sendo razoável a fixação de 25% sobre o montante efetivamente adimplido, conforme já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, inclusive por meio da Súmula 543. Tal percentual visa recompor minimamente o status quo ante da Apelante, que suportou custos com o inadimplemento, a desocupação do imóvel e a fruição indevida por parte dos Apelados. **Dessa forma, requer a reforma da sentença para que sejam reconhecidas e aplicadas integralmente as cláusulas contratuais avençadas, com a condenação dos Apelados ao pagamento dos débitos *propter rem* e das penalidades decorrentes da rescisão, bem como a fixação da cláusula penal compensatória no percentual de 25% sobre os valores pagos, como medida de justiça e em consonância com a jurisprudência consolidada.**

Recurso tempestivo e preparado (fls. 150 e 159/160).

Apelação distribuída para este Relator em substituição ao Desembargador Carlos Alberto de Salles em 12/11/2024 (fl. 152). **Em petição de fls. 157/158, protocolada em 03/02/2025, a parte autora juntou aos autos as guias de recolhimento relativas ao preparo complementar.**

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é parcialmente reformada.

Trata-se de “ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse” proposta por SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TAMBORÉ HOUSES II- SPE LTDA, em face de FABIANO FEITOSA LIMA DOS SANTOS E OUTRO. A r. sentença (fls. 147/151) julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) declarar a resolução do contrato havido entre as partes; b) determinar a reintegração da requerente na posse do imóvel descrito na petição inicial, expedindo-se mandado desde logo, fixando o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada e imediata; c) condenar o requerido ao pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês, desde a imissão na posse até a efetiva desocupação. Em razão da sucumbência, condeno a parte ré no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento), do valor da condenação. Recurso interposto pela parte autora.

Requer a apelante, a reforma da sentença para que sejam integralmente reconhecidas e aplicadas as cláusulas contratuais pactuadas, com a condenação dos Apelados ao pagamento dos débitos *propter rem* e das penalidades decorrentes da rescisão, bem como a fixação da cláusula penal compensatória no percentual de 25% sobre os valores pagos, em conformidade com a jurisprudência consolidada e como medida de justiça.

Débitos de natureza *propter rem*.

Tratando-se de obrigações *propter rem*, as despesas com IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade dos compradores enquanto perdurou a posse do bem, até sua efetiva restituição. A apuração dos valores referentes ao abatimento dessas quantias deverá ocorrer na fase de cumprimento de sentença, momento processual adequado para a verificação do montante a ser restituído.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E

VENDA. Rescisão contratual. Na pendência de relação contratual, é lícito a qualquer das partes requerer o rompimento do liame. Súmulas 1 a 3 do TJSP, e 543, do STJ. **IPTU. Obrigação "propter rem" e, portanto, estando o cessionário na posse do imóvel, cabe a ele a responsabilidade de quitação, que decorre da vedação ao enriquecimento ilícito. Bem como as demais despesas inerentes ao uso do imóvel, quais sejam, condomínio, água, energia elétrica, pelo tempo de ocupação se não comprovada a regular quitação.** Benfeitorias. Os promitentes compradores eram possuidores de boa-fé, pois sua ocupação estava lastreada em contrato firmado com o efetivo proprietário do bem. Seu direito à indenização pelos valores devidos é, portanto, indiscutível. Correta a devolução do veículo, devendo o autor arcar com todos os débitos referente ao automóvel no período em que esteve sobre sua posse. Os autores fazem jus à percepção de taxa de ocupação a ser paga pelos réus, fixada em 0,5% do valor do contrato, corrigida monetariamente e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, tudo apurado em sede de liquidação de sentença. Sentença reformada em parte. Recursos providos em parte. **(TJSP; Apelação Cível 1013376-61.2019.8.26.0037; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024).** (grifo nosso)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Irresignação da ré contra sentença de parcial procedência. Operações de compra e venda do lote, financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia dos direitos aquisitivos que se deram simultaneamente. Cadeia negocial havida com o fito de afastar a aplicação da norma consumerista e o direito de rescisão da avença. Abusividade constatada. Incidência do CDC e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda que se impõe. Inteligência do art. 51, IV, do CDC e Súmula nº 01, deste Tribunal de Justiça. Rescisão contratual mantida. Precedentes desta Câmara. **Despesas de caráter propter rem a serem apuradas em sede de cumprimento de sentença.** Comissão de corretagem devidamente discriminada e que comporta retenção. Tese firmada no julgamento do Tema 938, pelo STJ. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. **(TJSP; Apelação Cível 1018499-28.2022.8.26.0007; Relator**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2024; Data de Registro: 03/09/2024). (grifo nosso)

Taxa de retenção de 25%.

Em relação ao percentual de devolução de valores, o instrumento do compromisso particular de venda e compra de imóvel (fls. 25/50) é datado de 05/10/2010 e o instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações (fls. 51/55) é datado de 16/09/2013. Portanto, o contrato é anterior à Lei nº 13.786/18, a qual não pode ser aplicada ao caso em tela.

Para tais hipóteses, esta 3ª Câmara de Direito Privado tem admitido a possibilidade de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos, conforme se vê em (i) Apelação n. 1001220-92.2023.8.26.0201, Relator: João Pazine Neto; Comarca: Garça; publicação: 22/05/2024; 1110712-02.2021.8.26.0100; (ii) Data Apelação Relator: Viviani de n. Nicolau; Comarca: São Paulo; Data de publicação: 25/11/2022.

Outrossim, a retenção no importe correspondente a 20% dos valores pagos se mostra adequada, bem atendendo os precedentes desta Câmara para situações análogas.

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Desistência do adquirente. **Rescisão por culpa do autor. Inaplicabilidade ao caso das disposições do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18. Possibilidade de retenção de parte do montante pago pela parte autora para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento, bem como para recompensar a ré pelos prejuízos decorrentes da rescisão. Montante retido, ora fixado em 20% dos valores pagos.** Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC, das Súmulas nº 01 e 02 deste Tribunal e da Súmula nº 543 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sentença de improcedência reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; **Apelação Cível 1004211-83.2021.8.26.0533; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025).** (grifo nosso)

A rescisão do contrato deu-se por culpa dos compradores, devido a inadimplência, de forma que o cômputo inicial dos juros moratórios, em relação à devolução dos valores pagos, deve incidir a partir do trânsito em julgado e não da citação, segundo o entendimento sufragado no Enunciado nº 38.14 desta C. 3ª Câmara de Direito Privado: *“Com a desistência dos adquirentes à preservação do compromisso de venda e compra de imóvel firmado anteriormente à Lei nº 13.786/18, ou reconhecida a culpa deles pela resolução, os juros de mora incidentes sobre eventual restituição daquilo que foi pago devem ser contados a partir do trânsito em julgado”*. (grifo nosso)

Por fim, consoante o entendimento do STJ, a correção monetária e os juros de mora, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados pelas instâncias ordinárias até mesmo de ofício.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. NATUREZA PROCESSUAL. APLICAÇÃO IMEDIATA AOS PROCESSOS EM CURSO. COISA JULGADA. NÃO VIOLAÇÃO. 1. É firme o entendimento nesta Corte, no sentido de que "a aplicação de juros e correção monetária pode ser alegada na instância ordinária a qualquer tempo, podendo, inclusive, ser conhecida de ofício. A decisão nesse sentido não caracteriza julgamento extra petita, tampouco conduz à interpretação de ocorrência de preclusão consumativa, porquanto tais institutos são meros consectários legais da

condenação" (AgInt no REsp 1353317/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/8/2017, DJe 9/8/2017). 2. No que diz respeito aos juros de mora, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça assentou a compreensão de que a alteração do artigo 1º-F da Lei 9.494/1997, introduzida pela Medida Provisória 2.180-35/2001, tem aplicação imediata aos processos em curso, incidindo o princípio do tempus regit actum. 3. Ainda na linha de nossa jurisprudência, "A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.112.746/DF, afirmou que os juros de mora e a correção monetária são obrigações de trato sucessivo, que se renovam mês a mês, devendo, portanto, ser aplicadas no mês de regência a legislação vigente. Por essa razão, fixou-se o entendimento de que a lei nova superveniente que altera o regime dos juros moratórios deve ser aplicada imediatamente a todos os processos, abarcando inclusive aqueles em que já houve o trânsito em julgado e estejam em fase de execução. Não há, pois, nesses casos, que falar em violação da coisa julgada." (EDcl no AgRg no REsp 1.210.516/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 25/9/2015). 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.696.441/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 26/2/2021).

De tal modo, observe-se que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação, e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ).

Conclusão.

Assim, impõe-se a reforma parcial da r. sentença, a fim de determinar o pagamento dos débitos *propter rem* pelos compradores, bem como a retenção, pela parte vendedora, do percentual de 20% sobre os valores pagos.

Ante o provimento parcial do recurso não se aplica o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

disposto no § 11 do art. 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí porque, consoante a fundamentação retromencionada, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
Relator