



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001720-33.2022.8.26.0642

Registro: 2025.0000376554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001720-33.2022.8.26.0642, da Comarca de Ubatuba, em que é apelante RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, são apelados SÉRGIO GRAIKE DE OLIVEIRA e ANGELICA CRISTINA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **readequaram o Acórdão. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001720-33.2022.8.26.0642

1ª Vara Cível da Comarca de Ubatuba/SP

Apelante: RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA

Apelados: SÉRGIO GRAIKE DE OLIVEIRA e ANGÉLICA CRISTINA DE OLIVEIRA

MM. Juiz de Direito: Dr. MATHEUS AMSTALDEN VALARINI

VOTO Nº 41970

JUÍZO DE RETRATAÇÃO – Art. 1.030, II, do CPC – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEVOLUÇÃO DE VALORES - TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA – TRÂNSITO EM JULGADO. ACÓRDÃO DA APELAÇÃO RETIFICADO.

Trata-se de juízo de retratação, com fundamento no art. 1.030, II, do CPC, decorrente do envio dos autos a esta Câmara pela Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (fls. 218/219).

É o relatório.

Cuidam os autos de **ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores**, decorrente de promessa de compra e venda de bem imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001720-33.2022.8.26.0642

Por ocasião do julgamento da apelação, este colegiado deu parcial provimento ao recurso da ré, reconhecendo o direito a cobrança da taxa de fruição (fls. 165/173).

Importante mencionar, que tanto nas razões de apelação, quanto nos embargos opostos, a ré não se insurgiu quanto aos juros de mora.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 188/191), sobrevivendo a interposição de recurso especial a fls. 194/206, alegando a demandada violação ao tema repetitivo 1002 do STJ (termo inicial dos juros de mora).

Portanto, a fim de adequar a decisão ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cumpre ressaltar, que os juros de mora, em resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por iniciativa do promitente comprador, incidem a partir do trânsito em julgado.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001720-33.2022.8.26.0642

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. 2. Recurso especial provido."¹

É caso, pois, de retratação parcial do acórdão que julgou a apelação, para fins de adequá-lo à dicção da jurisprudência da Corte Superior e, em consequência, fixar-se os juros moratórios da condenação a partir do trânsito em julgado.

Postas estas premissas, e, em cumprimento à r. decisão proferida pela E. Presidência da Seção de Direito Privado, **modifica-se parcialmente** o acórdão, nos termos acima definidos.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR

¹ STJ – 2ª Seção - REsp 1740911/DF - Rel. Min. **Moura Ribeiro** - J. 14/08/2019.