



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 935.443 - SC (2007/0064205-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)**
 : **HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **GILBERTO DURIGON FREITAS E CÔNJUGE**
ADVOGADO : **FERNANDO LUIZ MEDEIROS JUNIOR E OUTRO**

EMENTA

CONSUMIDOR. CONSÓRCIO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ APLICADA NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Revela-se abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer.

2. Revisar os fundamentos que embasaram a aplicação da multa por litigância de má-fé, esbarraria necessariamente no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 935.443 - SC (2007/0064205-0)

AGRAVANTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)
HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : GILBERTO DURIGON FREITAS E CÔNJUGE
ADVOGADO : FERNANDO LUIZ MEDEIROS JUNIOR E OUTRO

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental, interposto por APL Incorporações e Construções LTDA, em face de decisão assim proferida (fls. 299/301):

1. Cuida-se de recurso especial interposto por APL Incorporações e Construções LTDA, com fulcro no artigo 105, III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, no qual aponta violação dos artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor, 17, IV e 18 do Código de Processo Civil, bem como divergência jurisprudencial, em face de acórdão assim ementado (fls. 244/250):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE PARCELAS - CLÁUSULA ABUSIVA QUE PREVÊ A DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS QUITADAS SOMENTE APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 51, IV, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - CONDENAÇÃO À MULTA *EX OFFICIO* - RECURSO DESPROVIDO.

A ora recorrente, promitente vendedora de bem imóvel, sustenta que a devolução das parcelas pagas pelo ora recorrido - promitente comprador -, a fim de quitar o imóvel adquirido na modalidade de consórcio, não deve ser efetivada de forma imediata, mas sim após o término das obras em questão. Aduz, ainda, que não houve resistência injustificada ao processo para aplicação de multa por litigância de má-fé. É o relatório.

2. Não merece acolhida o inconformismo.

Trata-se de caso em que foi firmado compromisso de compra e venda de bem imóvel, mediante sistema de consórcio denominado SEM (Sistema Econômico de Moradia).

Nada obstante, pretende a recorrente, após rescindir o contrato, devolver ao recorrido as parcelas pagas apenas ao final da obra, que, malgrado encontrar-se com andamento atrasado, pode vir até a não ser concluída.

Outrossim, esta Corte sedimentou sua jurisprudência a respeito da restituição de parcelas após rescisão contratual causada pelo promitente vendedor. No julgamento do REsp 877.980/SC, de minha relatoria, a Quarta Turma deste Tribunal Superior entendeu que o promitente vendedor, poderia, uma vez mais, após a rescisão contratual, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, obter vantagem com os valores retidos. Some-se a isso o fato de, podendo nem vir a ser concluída a obra, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consumidor preterido corre o risco de ficar ao sabor da conveniência do contratante inadimplente, para que possa receber o que pagou indevidamente.

Nesse sentido:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA CONSTRUTORA. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. ARRAS. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DA SUA NATUREZA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. SÚMULA 356/STF.

1. É abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva da construtora/incorporadora, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer.

2. O acórdão recorrido, muito embora faça alusão ao contrato, não deixa explicitado se as arras têm natureza confirmatória ou penitencial, tampouco o recorrente opôs embargos de declaração para aclarar tal ponto. Com efeito, não sanada a omissão do acórdão acerca da natureza das arras, se confirmatórias ou penitenciais, o recurso especial esbarra na Súmula 356/STF.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 877.980/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2010, DJe 12/08/2010)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS - ABUSIVIDADE CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83.

I - Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

II - Da análise, contata-se que o Agravante não trouxe nenhum argumento novo a justificar a reversão da decisão anterior.

Incidência da Súmula 83/STJ.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1219345/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2011, DJe 28/02/2011)

3. Quanto à aplicação de multa por litigância de má-fé, foge à competência desta Corte Superior apreciar as razões do tribunal *a quo* que a ensejaram, pois, reexaminar matéria de cunho fático-probatório é vedado em sede de especial pela súmula 7/STJ, cujo óbice incide no presente caso.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes: AgRg no REsp 954.838/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011; REsp 613.184/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/02/2007, DJ 15/08/2007, p. 257.

4. Ante o exposto, com fundamento no artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso especial.

A ora agravante repisa a tese acerca da impossibilidade de devolução imediata das parcelas recebidas em virtude de trabalhar com recursos financeiros provenientes de sistema de auto-financiamento.

Menciona ser o entendimento jurisprudencial do STJ no sentido de permitir a devolução de parcelas pagas em até 30 (trinta) dias da conclusão das obras.

Sustenta não ter resistido de forma injustificada ao processo, pugnando o afastamento da multa por litigância de má-fé imposta em sede de apelação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 935.443 - SC (2007/0064205-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)**
 : **HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **GILBERTO DURIGON FREITAS E CÔNJUGE**
ADVOGADO : **FERNANDO LUIZ MEDEIROS JUNIOR E OUTRO**

EMENTA

CONSUMIDOR. CONSÓRCIO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ APLICADA NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Revela-se abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer.

2. Revisar os fundamentos que embasaram a aplicação da multa por litigância de má-fé, esbarraria necessariamente no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não merece prosperar o agravo regimental.

Inconformada com a decisão impugnada, a ora agravante repisa as mesmas razões apresentadas em sede de especial. Não obstante, é pacífico o entendimento desta Corte a respeito da forma como deve ocorrer a devolução de parcelas pagas em financiamento de imóvel após a rescisão contratual do compromisso de compra e venda.

Revela-se abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

Consumidor. Recurso especial. Rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Incorporadora que se utiliza de sistema de 'auto-financiamento'. Devolução das parcelas pagas pelo promitente-comprador, já descontado o valor das arras, apenas após o término de toda a construção. Aplicação dos princípios consumeristas à relação jurídica. Irrelevância do veto ao § 1º do art. 53 do CDC. Análise prévia do contrato-padrão pelo Ministério Público. Irrelevância.

(...)

- Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

(...)

(REsp 633793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005 p. 378)

Do precedente mencionado, transcrevo parte dos fundamentos expostos pela e. Relatora:

A manutenção da cláusula contratual em análise gerará enriquecimento indevido à recorrente. Conquanto tenha este por linha de defesa a necessidade de respeito ao auto-financiamento dos imóveis populares construídos, o fato é que tal disposição obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras de todo o conjunto habitacional, mas nada diz a respeito da possibilidade de revenda do mesmo imóvel a terceiro pela incorporadora, que passaria, assim, a obter um duplo financiamento para a construção com lastro na mesma unidade residencial.

Com a rescisão contratual, necessário é o retorno ao 'status quo ante' para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

as duas partes em iguais condições; não é possível autorizar-se que a incorporadora possa imediatamente dispor do imóvel sem reconhecer, quanto à fruição dos dinheiros empregados, o mesmo direito ao recorrido".

Ademais, não merece guarida o fundamento apresentado quanto a possibilidade de devolução do montante a partir do prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão das obras. Esta Corte admite o referido prazo apenas na hipótese de a restituição dos valores vir a ocorrer na data contratualmente prevista para o término das obras, mas não da data em que efetivamente as obras serão concluídas, visto que o tempo para a conclusão das obras fica ao sabor da conveniência da empresa contratante. Dessa forma, não há que se modificar a decisão agravada, porquanto esta encontrar-se em plena consonância com a jurisprudência desta Corte.

3. Ressalte-se que não cabe a esta Corte apreciar as razões que levaram as instâncias ordinárias a aplicar a multa por litigância de má-fé prevista nos artigos 17 e 18 do CPC em virtude da necessidade de rever o suporte fático-probatório dos autos. Nesse ponto, incide o teor da Súmula 7/STJ. Confira-se: AgRg no Ag 904.800/ES, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 11.02.2008.

4. Por fim, como já demonstrado nos fundamentos determinantes deste voto, reitera-se que o posicionamento do STJ é assente ao estabelecer a abusividade da cláusula em contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel que vincula a devolução das parcelas pagas a data efetiva da conclusão das obras do imóvel.

Todavia, mesmo ciente do entendimento sólido desta Corte, a ora agravante - APL Incorporações - insiste em protelar o desfecho da demanda através de sucessivos recursos manifestamente infundados. Nessa esteira, o presente recurso enseja a aplicação da multa prevista no art. 557, § 2º, do CPC.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0064205-0

AgRg no
REsp 935.443 / SC

Números Origem: 20050038073 82990005722

EM MESA

JULGADO: 15/12/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
RECORRIDO : GILBERTO DURIGON FREITAS E CÔNJUGE
ADVOGADO : FERNANDO LUIZ MEDEIROS JUNIOR E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)
HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : GILBERTO DURIGON FREITAS E CÔNJUGE
ADVOGADO : FERNANDO LUIZ MEDEIROS JUNIOR E OUTRO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.