



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.108.868 - MG (2017/0124129-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : SEBASTIÃO SIDNEY SOARES - MG013418
FABIANA AGUIAR DIAS E OUTRO(S) - MG120584
AGRAVADO : MARCIO JOSE DE CARVALHO JUNIOR
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E SILVA E OUTRO(S) - MG103168

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) -
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO
MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.
INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. Não cabe a esta Corte examinar a violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que a Constituição Federal reservou tal competência ao Pretório Excelso, no âmbito do recurso extraordinário.

2. Não se conhece da alegação de violação do art. 1.022 do CPC/15, porquanto não houve oposição de embargos de declaração perante a Corte de origem. Assim, revela-se manifesta a deficiência na fundamentação do recurso, sendo aplicável a Súmula 284 do STF.

3. O conteúdo normativo dos artigos 397 e 463 do CPC/73 e 31, 43 e 49 da Lei n. 4.591/64 não foi objeto de exame pelas instâncias ordinárias, nem mesmo foram opostos embargos de declaração pela parte recorrente, razão pela qual incide, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do STF.

4. O Tribunal de origem, ao entender pela rescisão contratual por culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora, formou sua convicção à luz do contrato firmado entre as partes e com base no acervo probatório encartado nos autos. Assim, para o acolhimento do apelo extremo, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 dessa Corte.

5. "Para efeitos do art. 543-C do CPC/73: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

6. Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, **negar** provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de maio de 2018 (Data do Julgamento)

MINISTRO **ANTONIO CARLOS FERREIRA**
Presidente

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.108.868 - MG (2017/0124129-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : SEBASTIÃO SIDNEY SOARES - MG013418
FABIANA AGUIAR DIAS E OUTRO(S) - MG120584
AGRAVADO : MARCIO JOSE DE CARVALHO JUNIOR
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E SILVA E OUTRO(S) - MG103168

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., em face da decisão de fls. 374-379, e-STJ, que negou provimento ao agravo (art. 1.042 do CPC/15).

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 284, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - ILEGITIMIDADE PASSIVA - EXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - PERDA DE OBJETO - PRELIMINARES AFASTADAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DA RÉ - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - RESCISÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO 'STATUS QUO ANTE' - MULTA.

- A Construtora não pode ser isentada de suas responsabilidades contratuais, assumidas antes da destituição realizada em Assembléia Geral do Condomínio, devendo ser afastadas as preliminares de ilegitimidade passiva, existência de litisconsórcio passivo necessário e perda de objeto.

- Diante do descumprimento exclusivo pela ré quanto ao prazo de entrega do imóvel, mostra-se inevitável a rescisão do contrato das partes, que deverão retornar ao *status quo ante*, cabendo à requerida efetuar a devolução da totalidade dos valores pagos pelo autor, sem qualquer retenção.

- Ocorrido o inadimplemento da promitente vendedora, que deixou de efetuar a entrega do imóvel na data aprazada, afigura-se possível sua condenação ao pagamento de multa decorrente do descumprimento do contrato.

Nas razões do recurso especial (fls. 294-311, e-STJ), a recorrente apontou violação dos arts. 1.022 do CPC/15; 397 e 462 do CPC/73; 110, 320, 409, 410, 725, 884, 885 e 886, todos do Código Civil; 31, 43 e 49 da Lei n.º 4.591/64, sustentando que,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desde a sua destituição da incorporação dos empreendimentos objeto da lide, *"a recorrente sequer tem posse ou titularidade do terreno, motivo pelo qual não subsiste ou mesmo é possível o cumprimento da obrigação da recorrente de construção e entrega das unidades, nem tampouco responder sobre a questão financeira"* (fl. 302, e-STJ).

Alegou, ainda, que a rescisão do contrato conduz às partes ao *status quo ante*, *"restando, portanto, necessário o deferimento da retenção de valores previstos na aludida cláusula décima sexta, parágrafo quarto do contrato, sob pena de a rescisão contratual se operar com a penalização da recorrente"* (fl. 304, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 320-330, e-STJ.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial (fls. 332-333, e-STJ) sob os fundamentos de inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC/73 e incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Daí o agravo (fls. 336-350, e-STJ), no qual a insurgente buscou a reforma da decisão impugnada, lançando argumentações no sentido de combater os óbices apontados.

Contraminuta às fls. 356-366, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 374-379, e-STJ), este relator negou provimento ao recurso, ao fundamento de incidência das Súmulas 284 do STF, 282 e 356 do STF e 5 e 7 do STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 382-386, e-STJ), em que a agravante alega que houve o necessário prequestionamento de toda a matéria e que a situação em apreço é puramente de direito. Aduz, ainda, cerceamento de defesa com fundamento nos arts. 5º, XXXV, LIV e LV e 93, IX, da CF.

Sem impugnação (fl. 309, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.108.868 - MG (2017/0124129-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ.

1. Não cabe a esta Corte examinar a violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que a Constituição Federal reservou tal competência ao Pretório Excelso, no âmbito do recurso extraordinário.

2. Não se conhece da alegação de violação do art. 1.022 do CPC/15, porquanto não houve oposição de embargos de declaração perante a Corte de origem. Assim, revela-se manifesta a deficiência na fundamentação do recurso, sendo aplicável a Súmula 284 do STF.

3. O conteúdo normativo dos artigos 397 e 463 do CPC/73 e 31, 43 e 49 da Lei n. 4.591/64 não foi objeto de exame pelas instâncias ordinárias, nem mesmo foram opostos embargos de declaração pela parte recorrente, razão pela qual incide, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do STF.

4. O Tribunal de origem, ao entender pela rescisão contratual por culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora, formou sua convicção à luz do contrato firmado entre as partes e com base no acervo probatório encartado nos autos. Assim, para o acolhimento do apelo extremo, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 dessa Corte.

5. "Para efeitos do art. 543-C do CPC/73: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

6. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Inicialmente, verifica-se que, na espécie, não houve oposição de embargos de declaração perante a Corte de origem. Assim, ao indicar violação ao art. 1.022 do CPC/15, revela-se manifesta a deficiência na fundamentação do recurso especial. Imperiosa, portanto, a incidência do óbice constante da Súmula 284/STF, segundo a qual é *“inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”*.

2. No tocante à alegada ofensa aos artigos 5º, XXXV, LIV e LV e 93, IX, da Constituição Federal, a pretensão fora deduzida em sede imprópria, cuja ofensa dá ensejo à interposição de recurso extraordinário para o Supremo Tribunal Federal.

A matéria constitucional invocada não é de ser examinada nesta via, porquanto a sua apreciação não compete ao STJ, pelo teor do artigo 105, inciso III, da Carta Magna, qual seja, a de unificar o direito infraconstitucional.

Precedentes: AgInt no AREsp 842.261/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 08/03/2018; AgInt no REsp 1680082/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 13/12/2017.

3. No que diz respeito aos arts. 397 e 463 do CPC/73, bem como dos arts. 31, 43 e 49 da Lei n. 4.591/64, verifica-se que seus conteúdos normativos não foram objeto de apreciação pelo Tribunal *de origem*. Com efeito, o prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, ao tratar do Recurso Especial, impondo-se como um dos principais pressupostos ao seu conhecimento.

É de salientar que não basta à parte discorrer sobre o dispositivo legal que entende afrontado. Não examinada pela instância ordinária a matéria objeto do Especial, sem que o recorrente opusesse Embargos de Declaração, a fim de ver suprida eventual omissão, incidem, por analogia, os enunciados 282 e 356 da Súmula do excelso Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO MERCANTIL. VEÍCULO AUTOMOTOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. JULGAMENTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA N. 7 DO STJ. MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INDICAÇÃO DO VALOR DO DÉBITO. SÚMULA N. 245 DO STJ. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE DO ARRENDATÁRIO. SÚMULA N. 284 DO STF.

[...]

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

[...]

5. Agravo interno a que nega provimento.

(AgInt no AgRg no AREsp 594.567/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2016, DJe 12/09/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE TRANSPORTE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. IMPROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL (ARTS. 187, 188 E 927 DO CC/02). FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STJ. MÉRITO. TRIBUNAL LOCAL QUE AFASTOU O PEDIDO DE DENÚNCIAÇÃO, POR INEXISTIR DIREITO DE REGRESSO. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ.

[...]

2. As matérias insertas nos dispositivos de lei tidos por violados não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem opostos os necessários embargos de declaração a fim de suscitar o debate na Corte de origem, carecendo, assim, do necessário prequestionamento da questão federal invocada. Incide, no ponto, a Súmula nº 282 do STF.

[...]

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 774.351/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 06/09/2016)

4. Por outro lado, verifica-se que o órgão julgador, ao entender pela rescisão contratual por descumprimento exclusivo da construtora ora agravante, formou sua convicção à luz do contrato firmado entre as partes e com base no acervo probatório encartado nos autos, o que se pode aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se transcreve (fls. 286-290, e-STJ):

Ora, embora a requerida não seja mais responsável pela construção do empreendimento cuja unidade autônoma foi adquirida pelo autor, tendo em vista que na Assembléia Geral do Condomínio de Obras do Empreendimento "Edifício Reserva São Lucas", realizada em 27/06/2014, foi afastada da incorporação da construção do referido empreendimento, sendo substituída pelo Condomínio, tal fato não se mostra suficiente para afastar o contrato de promessa de compra e venda que foi celebrado com a Habitare, no qual o autor inclusive realizou o pagamento de parte do preço à Construtora.

Demais disso, a quitação outorgada em tal Assembléia, não tem o condão de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afastar o interesse do autor na presente ação, uma vez que este não aderiu àquele documento.

Portanto, é a antiga incorporadora e construtora que deve responder pelo pedido de rescisão do contrato e especificamente pela devolução da quantia paga pelo adquirente, não cabendo a inclusão do condomínio de obras no polo passivo da presente lide.

Do mesmo modo, não há de se falar em perda de objeto da presente ação, uma vez que a Construtora não pode ser isentada de suas responsabilidades contratuais, assumidas antes da referida destituição.

Nesses termos, afasto as preliminares de ilegitimidade passiva, existência de litisconsórcio passivo necessário e perda de objeto. Adentrando ao mérito e examinando o que consta dos autos, observo que as partes firmaram um "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda" (f. 17-26), que tem como objeto o apartamento n. 1101, do Edifício Reserva São Lucas, localizado na Rua Teodomiro Cruz, 123, do bairro Novo São Lucas, na cidade de Belo Horizonte.

No referido contrato a promitente vendedora se comprometeu a entregar o imóvel em 30-10-2014, com um prazo de carência de até 120 dias úteis da data estimada (f. 17 e 20).

A previsão contratual de tolerância de 120 dias na entrega da obra representa cláusula padrão nos contratos da espécie, considerando que se trata de empreendimento complexo e sujeito a situações involuntárias das mais variadas, ditas de força maior, que podem levar ao atraso na entrega de unidades edilícias, não se mostrando abusiva tal dilação do prazo para entrega do imóvel.

[...]

Ocorre que, após o transcurso do prazo para a efetiva entrega do bem imóvel objeto do contrato, não houve cumprimento da obrigação avençada pela requerida. Tanto, que a requerida foi destituída da qualidade de incorporadora e construtora.

Afora isso, os documentos de f. 56-57, demonstram que o autor efetuava o pagamento das parcelas do contrato que celebrou com a ré em tempo e modo contratados.

Portanto, diante do descumprimento exclusivo pela ré quanto ao prazo de entrega do imóvel, mostra-se inevitável a rescisão do contrato das partes, que deverão retornar ao "status quo antes", cabendo à requerida efetuar a devolução da totalidade dos valores pagos pelo autor, sem qualquer retenção.

[...]

Em relação à multa, verifica-se que o parágrafo segundo, da Cláusula 16ª, da Promessa de Compra e Venda (fl. 24), prevê a aplicação de multa de 0,5% sobre os valores resgatados, para o caso de descumprimento do pacto pela Promitente Vendedora, caracterizado por atraso no término da obra.

Da análise detalhada dos elementos de prova trazidos ao feito, verifica-se que o descumprimento contratual na hipótese é imputável exclusivamente à construtora, que não entregou o imóvel no prazo avençado, sendo cabível a aplicação dos encargos decorrentes do inadimplemento, principalmente porque no caso existe previsão específica.

[...]

Portanto, como o contrato celebrado entre as partes prevê hipótese de pagamento de multa para o caso de atraso na entrega da obra, merece reparo nesse ponto a sentença de origem, para que incida a penalidade prevista no parágrafo segundo da cláusula décima sexta do pacto de compra e venda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sendo assim, para acolhimento da pretensão veiculada no apelo nobre no sentido da ausência de responsabilidade da recorrente, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em interpretação de cláusulas contratuais e rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 desse Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

4. Não é possível, na via especial, a modificação das premissas lançadas no acórdão recorrido acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.016.138/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2017, DJe 22/11/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CANCELAMENTO DO EMPREENDIMENTO. EXCLUDENTE DE CULPA NÃO COMPROVADA. MULTA CONTRATUAL. RECIPROCIDADE. CABIMENTO. PERCENTUAL. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A análise das teses recursais de impossibilidade de inversão da multa e de ausência de culpa pela rescisão do pacto implicaria no reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fáticas da causa, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto nos enunciados n. 5 e 7 das Súmulas do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 964.422/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 02/02/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REVISIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA DA LAVRA DESTES SIGNATÁRIO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

[...]

3. Relativamente à excessividade do valor da multa contratual, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prospera a insurgência tendente à sua redução, porquanto seria necessária a reavaliação dos termos do contrato e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências inviáveis em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 692.104/MS, da minha relatoria, QUARTA TURMA, DJe 21/11/2017)

5. Com efeito, quanto à questão da possibilidade de retenção de percentagem sobre o valor pago pelo comprador em caso de rescisão contratual, esta Corte consolidou o entendimento, inclusive em sede de recurso repetitivo, de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, **como é o caso dos autos**, a restituição dos valores devidos deve ser imediata e **integral**.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido.

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

O acórdão recorrido, portanto, no ponto, encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Casa.

6. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0124129-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.108.868 /
MG

Números Origem: 0000167284201719 0000226573201713 0000743110201618 0000811224201616
0024122671027 10024122671027 10024122671027001 10024122671027002
10024122671027003 10024122671027004 2017000146723 2671027312012
26710273120128130024

PAUTA: 22/05/2018

JULGADO: 22/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : SEBASTIÃO SIDNEY SOARES - MG013418
FABIANA AGUIAR DIAS E OUTRO(S) - MG120584
AGRAVADO : MARCIO JOSE DE CARVALHO JUNIOR
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E SILVA E OUTRO(S) - MG103168

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITARE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A
ADVOGADOS : SEBASTIÃO SIDNEY SOARES - MG013418
FABIANA AGUIAR DIAS E OUTRO(S) - MG120584
AGRAVADO : MARCIO JOSE DE CARVALHO JUNIOR
ADVOGADO : ALEXANDRE DE LIMA E SILVA E OUTRO(S) - MG103168

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.