

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1484066 - MG
(2019/0100644-3)**

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793
RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123
JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) -
MG115235
AGRAVADO : TIAGO CARVALHO MARTINS
ADVOGADOS : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377
REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. AGRADO DESPROVIDO.

1. Súmula 543/STJ: *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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. Está em sintonia com a jurisprudência desta Corte o entendimento do Tribunal *a quo* ao fixar a data da citação como marco inicial dos juros de mora sobre as parcelas a serem restituídas, ao considerar que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda foi causada exclusivamente pelo promitente-vendedor. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada, ante a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão estadual e

os paradigmas apresentados.
4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 18 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.066 - MG (2019/0100644-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793
RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123
JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) - MG115235
AGRAVADO : TIAGO CARVALHO MARTINS
ADVOGADOS : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377
REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno (fls. 564-573) interposto por DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTROS contra decisão (fls. 557-561), desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que incide a Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c", uma vez que a decisão recorrida se encontra de acordo com a jurisprudência do STJ, além da impossibilidade de dissídio jurisprudencial em relação ao *quantum* fixado a título de danos morais.

Nas razões do agravo interno, a recorrente afirma ser inaplicável o óbice da Súmula 83/STJ, uma vez que, "(...) *diante da solicitação feita pela própria parte embargada pela restituição, a rescisão deve se dar nos termos do contrato de promessa de compra e venda, aplicando-se a multa imposta no negócio jurídico em face do recorrido (...)*" (fl. 568).

Alega, também, que "(...) *necessário se faz também a reforma da r. decisão no que diz ao marco inicial para incidência de juros de moral que, no caso em tela, deve iniciar a partir do trânsito em julgado, em decorrência lógica do pedido de rescisão por culpa do recorrido (...)*" (fl. 569).

Aduz, ainda, que "(...) *a matéria trazida no recurso especial no que tange a minoração do dano moral foi relacionada à violação de lei (artigo 944, CC/02), sendo assim, não há que se falar em aplicação do r. posicionamento deste Egrégio STJ, no julgado do AgInt no AREsp 1151795/RS, motivo pelo qual, requer-se o provimento do presente Agravo Interno (...)*" (fl. 571).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o

Superior Tribunal de Justiça

presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Sem impugnação, *vide* certidão à fl. 576.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.066 - MG (2019/0100644-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793
RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123
JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) - MG115235
AGRAVADO : TIAGO CARVALHO MARTINS
ADVOGADOS : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377
REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O recurso em apreço não merece prosperar, uma vez que a agravante não apresentou argumentos jurídicos aptos a motivar a modificação da decisão agravada.

Conforme destacado na decisão agravada, a agravante defende, à luz do art. 104 do CC, a impossibilidade de restituição do valor integral dos valores pagos pelo promitente comprador, uma vez que existe cláusula contratual regulando a matéria.

O Tribunal de origem, à luz do caso concreto, assim se manifestou acerca da prescrição (fls. 374-375):

"A parte apelante principal defende que a rescisão)se deu por culpa exclusiva do autor, por ela apontado como inadimplente.

Conforme se verifica da transcrição da fundamentação sentencial, o douto sentenciante concluiu que a parte autora comprovou sua tese de que o crédito não foi transferido para o segundo empreendimento por erro do sistema das requeridas.

Por sua vez, o apelante principal não infirmou os argumentos sentenciais que concluíram pela culpa exclusiva das rés para a rescisão contratual.

Destarte, infundada a tese do apelante principal relativa à validade da cláusula de retenção." (grifou-se)

Como se vê, a Corte de origem concluiu que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da promitente-vendedora. Consoante o atual entendimento desta Corte, deve haver a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor. Nesse sentido, além dos precedentes já homenageados na decisão agravada, confirmam-se os seguintes:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DAS VENDEDORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

(...)

4. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, que se firmou no sentido da restituição integral dos valores pagos pelo consumidor em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor. Inexistência de dissídio jurisprudencial. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

(...)

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa."

(AgInt no REsp 1815820/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO DA AGRAVANTE E DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

(...)

2. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, de forma integral, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, como ocorreu na hipótese. Precedentes.

(...)

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1713608/SP, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2019, DJe 06/09/2019 - grifou-se)

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento firmado pelo Tribunal de origem está em consonância com a tese firmada por esta Corte, o que faz incidir, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, o óbice da Súmula 83/STJ.

No tocante à violação ao art. 394 do CC, aduz a agravante que os juros de mora devem ser considerados a partir do trânsito em julgado da decisão. Todavia, verifica-se que o Tribunal de origem adotou conclusão de acordo com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que os juros de mora, nos casos de resolução do contrato de compra e venda por culpa exclusiva

Superior Tribunal de Justiça

se configura in re ipsa, isto é, prescinde de prova, ainda que a prejudicada seja pessoa jurídica" (REsp 1059663/MS, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 17/12/2008). Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AgRg no AREsp 572.925/SP, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017 - grifou-se)

Com essas considerações, tem-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.484.066 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0100644-3

Número de Origem:

10024142625623004 26256238320148130024 10024142625623 2625623832014 10024142625623003
10024142625623002 10024142625623001

Sessão Virtual de 12/05/2020 a 18/05/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

AGRAVANTE : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA

ADVOGADOS : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793

RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123

JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS - MG115235

AGRAVADO : TIAGO CARVALHO MARTINS

ADVOGADOS : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377

REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

AGRAVANTE : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA

ADVOGADOS : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793

RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123

JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) - MG115235

AGRAVADO : TIAGO CARVALHO MARTINS

ADVOGADOS : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377

REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 18 de maio de 2020