



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2015473 - SP (2022/0226321-0)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
**OUTRO NOME** : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.  
**ADVOGADOS** : WILLIAM LOPES BASTOS - RJ137998  
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174  
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574  
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312  
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315  
**AGRAVADO** : MÔNICA GUINELLE DO NASCIMENTO  
**ADVOGADOS** : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859  
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144  
LEANDRO RODRIGUES VIANA - SP254924

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. A redefinição do enquadramento jurídico dos fatos expressamente mencionados no acórdão hostilizado constitui mera reavaliação, afastando a incidência da Súmula 7 desta Corte Superior.

1.1. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que o leilão extrajudicial, por iniciativa da vendedora, não exclui o direito dos compradores de discutir judicialmente a rescisão da promessa de compra e venda e o reembolso dos valores pagos.

2. 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, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de outubro de 2022.

Ministro MARCO BUZZI  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2015473 - SP (2022/0226321-0)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A  
**OUTRO NOME** : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.  
**ADVOGADOS** : WILLIAM LOPES BASTOS - RJ137998  
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174  
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574  
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312  
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315  
**AGRAVADO** : MÔNICA GUINELLE DO NASCIMENTO  
**ADVOGADOS** : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859  
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144  
LEANDRO RODRIGUES VIANA - SP254924

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. A redefinição do enquadramento jurídico dos fatos expressamente mencionados no acórdão hostilizado constitui mera reavaliação, afastando a incidência da Súmula 7 desta Corte Superior.

1.1. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que o leilão extrajudicial, por iniciativa da vendedora, não exclui o direito dos compradores de discutir judicialmente a rescisão da promessa de compra e venda e o reembolso dos valores pagos.

2. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** Cuida-se de agravo interno, interposto por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, contra decisão monocrática de fls. 406-410, e-STJ, da lavra deste signatário, que deu provimento ao recurso especial da ora agravada para reconhecer o direito da autora de discutir judicialmente a rescisão do contrato de compra e venda e o reembolso dos valores pagos.

, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 266, e-STJ):

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c. c. restituição de quantias pagas. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Não cabimento. Contrato que já estava rescindido em face do inadimplemento da autora. Inadimplemento incontroverso, aliado à prova da adjudicação do bem em leilão extrajudicial realizado nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591/64 com as alterações da Lei nº 4.864/65. Adjudicação que se deu pelo valor atualizado do débito. Ausência de saldo remanescente. Incabível a restituição das quantias pagas. Inteligência do § 4º do art. 63 da Lei 4591/94. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.

Opostos embargos declaratórios (fls. 300-304 e-STJ), restaram desacolhidos na origem.

Nas razões do especial (fls. 306-351 e-STJ), a insurgente alega violação aos seguintes dispositivos de lei federal: **(i) art. 63, da Lei 4.591/64 e arts. 51 e 53 do CDC**, sustentando, em síntese, o dissenso jurisprudencial quanto à possibilidade de restituição parcial de valores ainda que realizado leilão extrajudicial; e subsidiariamente, **(ii) arts. 489 e 1.022 do CPC**, ante a negativa de prestação jurisdicional.

Contrarrazões às fls. 366-396, e-STJ.

Após juízo de admissibilidade positivo (fls. 397-399, e-STJ), ascenderam os autos à esta Corte Superior.

Em decisão monocrática, este relator deu parcial provimento ao recurso especial para reconhecer o direito da compradora de discutir judicialmente a rescisão da promessa de compra e venda e o reembolso dos valores pago, mesmo após o leilão extrajudicial, por iniciativa da vendedora.

No presente agravo interno (fls. 413-417, e-STJ), a parte agravante sustenta ser inviável a discussão do mérito e pugna pela incidência dos óbices das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF.

É o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, afasta-se a incidência do teor da Súmula 7 desta Corte, porquanto a decisão objurgada, ao prover o recurso especial, não reexaminou os fatos e provas mas tão-somente atribuiu a adequada qualificação jurídica aos fatos narrados como incontroversos no acórdão da apelação, o que é plenamente admitido na via especial.

Ademais, não há o que se falar de aplicação do teor da Súmula 284 do STF, porquanto evidente a impugnação específica do apelo extremo.

**1.1.** O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que o leilão extrajudicial, por iniciativa da vendedora, não exclui o direito dos compradores de discutir judicialmente a rescisão da promessa de compra e venda e o reembolso dos valores pagos.

Confiram-se as ementas dos julgados:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FIDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 489 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

4. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretroatável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

5. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".

(...)

13. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.943.041/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 8/4/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

(...)

**2. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.**

3. Consoante a jurisprudência do 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. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

(...)

7. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8 . AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2022, DJe 24/2/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283/STF E 83/STJ. **INVIABILIDADE DE IMPOSIÇÃO À RECORRIDA DE DÉBITOS COM O LEILÃO DO BEM.** SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO DA ADQUIRENTE NA POSSE. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA. SÚMULA 83/STJ. INVIABILIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula 7/STJ).

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 83/STJ).

3. A existência de fundamento do acórdão não devidamente enfrentado no apelo especial atrai a aplicação do verbete sumular n. 283/STF.

4. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva

imissão na posse por parte do promissário comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta" (AgRg no AREsp 720.724/RJ, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/5/2016, DJe 1º/6/2016).

5. Não há como conhecer do recurso especial com base na alínea c do permissivo constitucional. O acórdão estadual fundou suas conclusões em matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ) e em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior - aplicação da Súmula 83/STJ.

Além disso, diversos fundamentos do aresto não foram devidamente enfrentados no recurso especial, ocasionando o óbice da Súmula 283/STF.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.774.066/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 28/10/2021.)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.015.473 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0226321-0

Número de Origem:

10297742820188260002 1029774282018826000250000

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MÔNICA GUINELLE DO NASCIMENTO

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

LEANDRO RODRIGUES VIANA - SP254924

RECORRIDO : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : WILLIAM LOPES BASTOS - RJ137998

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

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

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : WILLIAM LOPES BASTOS - RJ137998

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

AGRAVADO : MÔNICA GUINELLE DO NASCIMENTO

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

LEANDRO RODRIGUES VIANA - SP254924

### TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de outubro de 2022