



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1601141 - SP (2016/0118282-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HUMBERTO OLIVA JUNIOR
AGRAVANTE : DENISE GOUVEA OLIVA
ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564
FLÁVIA HELLMEISTER CLITO FORNACIARI DÓREA - SP196786
AGRAVADO : SINCO SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
AGRAVADO : CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI E OUTRO(S) - SP053416
VAGNER MENDES BERNARDO - SP182225
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : ALVIN FIGUEIREDO LEITE E OUTRO(S) - SP178551

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS C/C INDENIZAÇÃO CONTRAPOSTA POR RECONVENÇÃO. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo adquirente, mesmo quando constatada a culpa exclusiva da incorporadora/construtora, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de junho de 2023.

MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.601.141 - SP (2016/0118282-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Humberto Oliva Júnior e outra interpõem agravo interno em face da decisão de fls. 1.130/1.138, que conheceu em parte e, nessa extensão, deu provimento ao recurso especial manejado por SINCO - Sociedade Incorporadora Ltda. e Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. para restabelecer a sentença quanto à condenação dos ora agravantes ao pagamento de aluguéis apesar de a rescisão do contrato ser atribuída às rés.

Alegam que os precedentes transcritos não se adéquam à situação dos autos porque a causa da rescisão dos contratos foi atribuída com exclusividade às recorridas, incorporadora e construtora, que edificaram imóvel irregular, que será demolido, o que não se confunde com mero inadimplemento.

Sustentam que ocupam a unidade habitacional licitamente, por força do contrato de compra e venda, o qual exigiu o empenho de todas as economias da família.

Afirmam que, apenas após o trânsito em julgado da rescisão, poderiam ser cobrados pelos aluguéis, pois dessa forma terão que desembolsar taxa de ocupação de período de 14 (quatroze) anos, desde o ajuizamento do feito, em 2009.

Esclarecem que as rés se opuseram ao pleito de rompimento do ajuste, portanto, ausente culpa de sua parte, não cabe indenização sem se cogitar de infringência aos arts. 884 e 886 do Código Civil, tratando-se de caso *sui generis*.

SINO e Cumbaru apresentam impugnação às fls. 1.148/1.155, arguindo que a utilização gratuita do bem enquanto tramitar a ação provocaria o enriquecimento indevido dos agravantes, que suspenderam o pagamento das parcelas desde muito cedo. Indicaram precedentes desta Corte na linha do decisório, que deve ser confirmado.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.601.141 - SP (2016/0118282-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HUMBERTO OLIVA JUNIOR
AGRAVANTE : DENISE GOUVEA OLIVA
ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564
FLÁVIA HELLMEISTER CLITO FORNACIARI DÓREA -
SP196786
AGRAVADO : SINCO SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA
LTDA
AGRAVADO : CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI E OUTRO(S) - SP053416
VAGNER MENDES BERNARDO - SP182225
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : ALVIN FIGUEIREDO LEITE E OUTRO(S) - SP178551

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS C/C INDENIZAÇÃO CONTRAPOSTA POR RECONVENÇÃO. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo adquirente, mesmo quando constatada a culpa exclusiva da incorporadora/construtora, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não merece prosperar.

De início, transcrevo os termos da decisão agravada, que ratifico integralmente (fls. 1.130/1.138):

Trata-se de recurso especial interposto por SINCO – Sociedade Incorporadora e Construtora Ltda., e Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. nos autos de ação de rescisão de três contratos de compra e venda de imóveis c/c indenização, ajuizada por Humberto Oliva Júnior e outra em face das recorrentes e do Banco Bradesco S.A., contraposta por reconvenção da segunda recorrente, com o propósito de reforma de acórdão assim ementado (fls. 840/841):

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. VÍCIO REDIBITÓRIO. PEDIDO DE RESOLUÇÃO. EFEITOS. LEGITIMIDADE DE PARTE E INTERESSE DE AGIR. PRESCRIÇÃO/DECADÊNCIA NÃO VERIFICADA.

1. Ação edilícia por vício redibitório que diminuiu o valor do imóvel adquirido pelos autores. Legitimidade passiva do agente financeiro para responder à demanda.

Existência de conexão entre o contrato de compra e venda de imóvel e o respectivo financiamento, cujos efeitos estão ligados e determinados pela originária compra e venda do apartamento, de forma que, desfeito o contrato principal, o conexo segue a mesma sorte. Relação de consumo, que, ademais, determina a responsabilização objetiva e solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecedores.

2. Responsabilidade solidária da construtora para responder pelos prejuízos causados pelo vício oculto decorrente das irregularidades nas obras que foram por elas executadas.

3. Em se tratando de ação redibitória, ajuizada com fundamento na existência de vício oculto do imóvel que diminuiu sensivelmente seu valor, não há que se falar em direito de regresso e, conseqüentemente, em denúncia da lide, que é indispensável para exercício dos direitos relativos à evicção. Também era desnecessária a denúncia da lide à Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. na ação demolitória,

com fundamento no art. 70, II, do Código de Processo Civil, porque uma vez transferido o imóvel aos autores, com hipoteca ao Banco Bradesco S/A. inclusive, não era ela proprietária, tampouco possuidora indireta do imóvel, condição da sua intervenção naquela demanda conforme dispositivo invocado.

4. Não obstante os autores estivessem cientes da irregularidade do imóvel desde a data da notificação enviada pela Municipalidade, foi a partir da procedência do pedido demolitório, com o reconhecimento da inviabilidade de regularização do vício de construção, que o consolidou-se o vício determinante da diminuição do valor do imóvel, de modo que é razoável a interpretação do art. 445, § 1º, do Código Civil em vigor, dada pela sentença, para estabelecer a data da sentença proferida na ação de demolição com o marco inicial do prazo decadencial da ação redibitória.

5. Autorizada a resolução dos contratos celebrados entre as partes devem as partes retornar ao estado anterior, com a restituição de todas as quantias pagas pelos autores, não se admitindo, no caso, retenção de qualquer natureza, uma vez que verificada a ausência de culpa dos adquirentes pelo desfazimento do negócio, não respondem pelas perdas e danos.

6. A existência do vício oculto no imóvel adquirido, do qual resultou a necessidade de demolição parcial e consequente resolução do contrato, por certo causou o prejuízo moral alegado na petição inicial.

7. Valor da indenização, todavia, que deve ser reduzido a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor que atende à moderação que se reclama nestes casos e está muito próximo aos valores adotados em condenações desta natureza de acordo com a orientação da jurisprudência.

8. Sucumbência mínima dos autores na ação principal a determinar a responsabilização das corrés pelo pagamento das custas e honorários advocatícios. A improcedência da reconvenção impõe a reconvinte os ônus da sucumbência.

Recurso do Banco Bradesco S/A. não providos. Demais recursos parcialmente providos, nos termos explicitados.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, com acréscimo, às fls. 903/907.

O Banco Bradesco interpôs recurso especial às fls. 914/932.

SINCO e Cumbaru, nas razões do seu apelo, fundamentado na Constituição Federal, art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, alegam, em

síntese, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 3º e 70, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973; e 178, § 5º, inciso IV, e 884 a 886 do Código Civil de 1916.

Defendem a ilegitimidade passiva de SINCO porque não figurou em nenhum dos contratos, de maneira que não mantém vínculo jurídico com os autores, visto que ocupava apenas a função de empreiteira, cabendo a decretação da carência parcial do feito.

Sustentam a necessidade de denunciação da lide às recorrentes na demolitória, da qual não participaram mas tiveram a responsabilidade reconhecida. Tal circunstância impunha o reconhecimento da falta de interesse de agir dos recorridos por falta da denunciação naquele feito, que era obrigatória no caso concreto. Reclama que não exerceram o direito de defesa na demolitória, reconheceram a procedência do pedido formulado pela municipalidade e posteriormente ingressaram com a presente ação.

Nesse aspecto, perderam os autores o direito de regresso em face das recorrentes porque não as denunciaram naquela demanda, conforme decidido por esta Corte no REsp 384.402/PR, porque a sentença não tem eficácia contra as empresas.

Acrescentam que o julgado não reconheceu a prescrição, cujo prazo era de 6 (seis) meses a partir de tradição, porém a ação foi distribuída 14 (quatorze) anos após a ocupação do imóvel, apenas em setembro de 2009, devendo ser o prazo computado a partir da intimação realizada pela Prefeitura, portanto, ocorrida em 27.3.1998, tal qual decidido no REsp 489.867/SP.

Repelem o enriquecimento sem causa promovido pelo acórdão pois não condenou os autores ao pagamento do aluguel, mesmo tendo residido no imóvel por mais de 15 (quinze) anos, período que ficaria gratuito, contrariamente ao que o STJ reconhece, como no REsp 688.521/DF (Quarta Turma, Rel. Ministro João Otávio de Noronha), verba que é devida desde a imissão na posse até a restituição do bem.

Para finalizar, rechaçam a obrigação de pagar danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), quantia que consideram exorbitante, conforme estabelecido no REsp 1.121.275/SP (Terceira Turma, Rel. Ministra Nancy Andrighi).

Humberto Oliva Júnior e esposa apresentam contrarrazões às fls. 990/1.009, nas quais invocam o veto processual das Súmulas 5 e 7/STJ; desqualificam a divergência jurisprudencial e, no mérito, propõem a manutenção do acórdão recorrido.

O especial interposto por SINCO e Cumbaru foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 1.016/1.018.

Não admitido aquele de iniciativa do Banco Bradesco S.A. (fls. 1.019/1.020), foi interposto agravo em recurso especial (fls. 1.023/1.034), do qual formulou pedido de desistência (fl. 1.078), que foi homologada à fl. 1.092.

Assim posta a questão, passo a decidir.

De início, convém consignar que o acórdão estadual foi publicado antes da entrada em vigor da Lei 13.105, de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Assiste razão em parte às recorrentes.

Não quanto ao pleito de reconhecimento da ilegitimidade passiva da SINCO; à necessidade de denunciação da lide na demolitória, na qual exerceu o direito de defesa; ao termo inicial da prescrição, cujo cômputo observa a sentença de procedência da ação demolitória ajuizada pela municipalidade; e ao cabimento e valor fixado para a indenização por danos morais.

Todos esses itens e o tema a seguir decorrem das conclusões lançadas pelo TJSP no julgamento da apelação. Confira-se (fls. 845/852):

Também não há dúvida a respeito da legitimidade passiva da construtora SIMCO, que deve responder solidariamente às demais corrés pelos danos decorrentes da má execução das obras do empreendimento, sobretudo da unidade adquirida pelos autores e que justificou o ajuizamento da presente demanda.

Os autores firmaram, em 15/05/1994, compromisso de compra e venda para aquisição do apartamento 84, do Edifício Jatiuca, bairro da Vila Madalena, em São Paulo - SP (fls. 19/28), negócio confirmado com a subscrição, em agosto do mesmo ano, do contrato de compra e venda com hipoteca do imóvel ao Banco Bradesco S/A., em garantia do financiamento necessário à quitação do preço pactuado (fls. 77/84).

Ocorre que, em 27/03/1998, os autores foram notificados a regularizar seu imóvel nos termos da Lei Municipal nº 11.228/92, pois o auto de conclusão de obras foi concedido pela Prefeitura para edifícios com apenas oito pavimentos, enquanto metade do apartamento adquirido, cobertura duplex no oitavo andar, implicava na existência de um nono pavimento.

Verificada a impossibilidade de regularização da obra, uma vez que o imóvel, conforme edificado, superava o limite de

altura permitido para aquela região (25 metros - Zona de Uso Z-17) em 4,25 metros, foi ajuizada ação demolitória em face dos autores (fls. 161/182), cujo pedido foi, ao final, julgado procedente (308/311).

Dessa forma, diante da redução significativa do valor do imóvel, os autores, com fundamento nos arts. 441 e 443 do Código Civil, ajuizaram ação edilícia visando à redibição do contrato e indenização por perdas e danos, com a reposição das partes ao estado anterior, estando devidamente preenchidas todas as condições necessárias para seu ajuizamento.

Em se tratando de ação redibitória, ajuizada com fundamento na existência de vício oculto do imóvel que diminui sensivelmente seu valor, não há que se falar em direito de regresso e, conseqüentemente, em denúncia da lide, que é indispensável para exercício dos direitos relativos à evicção.

Também era desnecessária a denúncia da lide Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. na ação demolitória, com fundamento no art. 70, II, do Código de Processo Civil, porque uma vez transferido o imóvel aos autores, com hipoteca ao Banco Bradesco S/A.

inclusive, não era ela proprietária, tampouco possuidora indireta do imóvel, condição da sua intervenção naquela demanda conforme dispositivo invocado.

Não fosse por isso, verifica-se que em maio de 2010, a Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. peticionou nos autos da ação demolitória requerendo seu ingresso no polo passivo da demanda em razão do distrato firmado com os demais proprietários de imóveis na mesma situação que o dos autores, razão pela qual não há se que falar em frustração da possibilidade de defender seus direitos, sobretudo porque o bem retornará ao seu patrimônio apenas com o desfecho da presente demanda.

A Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. pretende seja reconhecida a prescrição da pretensão dos autores, sustentando que o prazo prescricional de seis meses, previsto no art. 178, § 5º, do Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do contrato, deve ser contado a partir de 27/03/1998, data em que os autores foram intimados pela Prefeitura a regularizar o imóvel.

Sucedee que, não obstante os autores estivessem cientes da irregularidade do imóvel desde 1998, quando notificados pela Municipalidade, foi a partir da procedência do pedido demolitório, com o reconhecimento da inviabilidade de regularização do vício de construção, que consolidou-se o vício determinante da diminuição do valor do imóvel.

Frisa-se que, uma vez anistiada a superação do limite de altura do edifício, se tornaria desnecessária a demolição judicialmente determinada, e, conseqüentemente, desapareceria o fundamento da ação redibitória, de modo que é razoável a interpretação do art. 445, § 1º, do Código Civil em vigor, dada pela sentença, para estabelecer a data da sentença proferida na ação de demolição (08/06/2009 - fls. 308/311), como marco inicial do prazo decadencial da ação redibitória, ajuizada em setembro de 2009.

Os elementos dos autos demonstram que a vendedora conhecia o defeito ora evidenciado antes mesmo da celebração do contrato. O auto de conclusão de obras da Prefeitura foi expedido para um empreendimento de oito pavimentos, de modo que a edificação de uma cobertura duplex, característica expressa do imóvel alienado aos autores, certamente seria irregular.

Diante da necessidade de demolição de 4,25 metros da altura do apartamento, é indiscutível a perda do valor do imóvel a autorizar a ação edilícia ajuizada pelos autores, não havendo que se falar em adimplemento substancial ou possibilidade de aproveitamento do contrato. **Na verdade, com a demolição ocorre alteração substancial da coisa e pode mesmo reconhecer que o imóvel, após a demolição, não se identifica mais com aquele negociado. Era o bastante para admitir o desfazimento do contrato.**

(...)

Dessa forma, estava autorizada a resolução dos contratos celebrados entre as partes, com seu retorno ao estado anterior. Se por um lado o bem será reintegrado ao patrimônio da vendedora, devem ser restituídas todas as quantias pagas pelos autores, não se admitindo, no caso, retenção de qualquer natureza.

Embora a doutrina e a jurisprudência admitam retenção de

porcentagem da quantia paga para compensar as despesas administrativas com a celebração do contrato, bem como, a fixação de aluguel pelo tempo de ocupação do imóvel, para evitar enriquecimento ilícito das partes, deve ser julgado improcedente o pedido reconvenicional, pois, verificada a ausência de culpa dos adquirentes pelo desfazimento do negócio, não respondem pelas perdas e danos. A resolução do contrato teve origem na construção do imóvel em desacordo com o que determina o Código de Obras da Cidade de São Paulo, e, portanto, não pode o contratante inocente ser penalizado com a imposição dos aluguéis pretendidos.

De outra parte, não se olvida que a existência do vício oculto no imóvel adquirido, do qual resultou a necessidade de demolição parcial e consequente resolução do contrato, causou o prejuízo moral alegado na petição inicial.

Como se vê, os autores conviveram durante dez anos com a incerteza a respeito da possibilidade de terem demolido o apartamento que adquiriram, e, durante o prazo de ocupação, certamente viveram expectativas com a casa própria, frustradas pela procedência da ação demolitória.

A construtora, sem dúvida, abusou da boa-fé dos autores, que confiaram na regularidade das obras do empreendimento, alienando-lhes imóvel que sabia edificado em desconformidade com a legislação e não contemplado pelo auto de conclusão de obras expedido pela Prefeitura. Tal conduta, com segurança, afetou sua dignidade e justifica a indenização pleiteada.

(...)

Respeitado entendimento do D. Magistrado, o valor da indenização por danos morais fixado na sentença em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) é excessivo e deve ser reduzido a R\$ 30.000,00 (vinte mil reais), valor que atende à moderação que se reclama nestes casos e está muito próximo aos valores adotados em condenações desta natureza de acordo com a orientação da jurisprudência, corrigidos a partir do julgamento deste recurso, nos termos da Súmula n. 362 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Reformada a sentença para reconhecer a responsabilidade solidária das corrés e determinar a restituição integral das quantias pagas, verifica-se a sucumbência mínima dos autores,

frisando que a redução da indenização por danos morais não interfere na fixação da sucumbência, de modo que cabe exclusivamente àquelas o pagamento das custas e despesas do processo, bem como, dos honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação.

3. - Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso do Banco Bradesco S/A., DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. apenas para reduzir o valor da indenização por danos morais a R\$ 30.000,00 e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos autores para reconhecer a responsabilidade solidária das corréis pela devolução da quantias pagas e pagamento da indenização por danos morais, bem como, para julgar improcedente o pedido reconvenicional, condenando a Cumbaru Empreendimentos e Participações Ltda. ao pagamento das despesas e honorários da reconvenção, arbitrados em R\$ 2.000,00, alterados os ônus da sucumbência da ação principal, nos termos explicitados. (destaquei)

No julgamento dos embargos de declaração ainda se adicionou o seguinte esclarecimento (fl. 907):

2. - Não se verifica contradição na decisão embargada. Ao contrário do alegado nas razões dos embargos, há decisão definitiva determinando a demolição parcial do imóvel dos embargados. De acordo com a sentença copiada às fls. 308/312 dos autos, observa-se que, na ação demolitória ajuizada pela Municipalidade de São Paulo, os ora embargados concordaram com pedido, que, por isso, foi julgado procedente para determinar a demolição das áreas irregularmente construídas nos respectivos imóveis.

Na ocasião, foi determinado o prosseguimento daquela demanda exclusivamente contra CARLOS ANTONIO MACHADO e sua esposa, o que justifica o andamento processual apontado pelas embargantes.

E embora não conste do extrato da movimentação processual que o trânsito em julgado tenha sido certificado, verifica-se, de outra parte, a ausência de recurso de apelação em face da referida sentença, o que, por certo, permite afirmar a sua imutabilidade no tocante à procedência do pedido demolitório em face dos embargados.

Não se pode reconhecer, portanto, a prejudicialidade externa

suscitada pelas embargantes com fundamento no art. 265, IV, do Código de Processo Civil.

A alteração dessas premissas, na instância especial, enfrenta o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, que obstaculizam o reexame das cláusulas contratuais e dos elementos de convicção da demanda para deles extrair entendimento diferenciado.

Nessa seara enquadra-se o valor dos danos morais, que foi fixado com moderação considerando a situação descrita, que não se amolda a mero descumprimento contratual; a existência de solidariedade e a legitimidade passiva da SINCO.

Como é de amplo conhecimento, os vetos sumulares são extensivos à divergência.

Relativamente à condenação dos autores ao pagamento de aluguéis pela utilização do imóvel (taxa de ocupação), pleiteada pela Cumbaru na reconvenção, como visto na transcrição acima, verifica-se que a Corte de origem se afastou do entendimento sufragado no STJ.

De fato, a jurisprudência deste Tribunal Superior interpreta a norma federal atenta ao princípio da impossibilidade de enriquecimento sem causa, ainda que seja da construtora a responsabilidade pelo rompimento do contrato, não podendo se locupletar a parte inocente pela fruição gratuita do bem até que se declare a rescisão do ajuste. A propósito, os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida" (AgInt no REsp 1940717/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2021, DJe 04/11/2021).

2. "No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência" (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021).

3. Considerando a impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos, para aferir se houve o preenchimento dos requisitos de modo a ensejar o pagamento da pretendida taxa de ocupação, deve a demanda retornar ao TJSP, para que seja novamente apreciada, de acordo com a jurisprudência do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Quarta Turma, AgInt no REsp 1.858.877/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, unânime, DJe de 28.3.2022)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram.

3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de

enriquecimento sem causa.

5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação.

6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta.

7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional.

8. Recurso especial não provido.

(Terceira Turma, REsp 1.613.613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, unânime, DJe de 18.6.2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA. 1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE A PARTIR DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES. 2. INTIMAÇÃO PESSOAL QUANTO AOS LEILÕES. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. DEVEDORES DEVIDAMENTE INTIMADOS. REVER AS CONCLUSÕES DA CORTE ESTADUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "A mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel" (REsp 1.328.656/GO, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/08/2012, DJe 18/09/2012).

2. A jurisprudência desta Corte é pacífica em entender pela necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, a intimação poderá se dar mediante edital.

2.1. Ficou expressamente consignado pelo Tribunal estadual que não houve nenhuma irregularidade formal nos procedimentos extrajudiciais. Infirmar tais conclusões exigiria o imprescindível reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(Terceira Turma, AgInt nos EDcl no REsp 1.378.468/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, unânime, DJe de 21.5.2018)

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, a ele dou provimento para restabelecer a sentença quanto ao pagamento de aluguéis, conforme requerido em reconvenção, inclusive quanto ao critério utilizado para o arbitramento da sucumbência.

A decisão agravada está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, para a qual é irrelevante o período de ocupação do imóvel.

A compreensão veiculada no decisório agravado emana do princípio que veda o enriquecimento sem causa, conforme se verifica pelos precedentes transcritos.

De fato, ao suprimir o direito de indenização da segunda ré/reconvinte da ação de rescisão pelo período de uso do imóvel, o acórdão divergiu da jurisprudência desta Corte. Consultem-se, por exemplo, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SINAL. VALOR DADO A TÍTULO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. REDUÇÃO EQUITATIVA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONJECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES.

1. Nos termos do Enunciado nº 165, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a previsão de redução equitativa, contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais.

2. O direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário comprador que, mesmo dando causa à rescisão,

permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente vendedor do uso do imóvel, à luz do disposto nos artigos 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, todos do Código Civil.

3. Nesse contexto, o encargo locatício mostra-se devido durante todo o período de ocupação, ainda que não haja pedido expresso na petição inicial, visto que é consectário lógico do retorno ao status quo ante pretendido com a ação de rescisão de promessa de compra e venda, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo.

4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial. (Quarta Turma, AgInt no REsp 1.167.766/ES, minha relatoria p/ acórdão, DJe de 1º.2.2018)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial. (Quarta Turma, AgInt no REsp 1.216.477/RS, minha relatoria p/ acórdão, DJe de 7.6.2018)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS. A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELA PROMISSÁRIA COMPRADORA PODE SER COMPENSADA COM A INDENIZAÇÃO DEVIDA A PROMITENTE VENDEDORA PELO USO DO IMÓVEL DURANTE

MAIS DE 4 ANOS. ACERTAMENTO QUE DEVE SER FEITO PELA SENTENÇA QUE DESFAZ O NEGÓCIO. AS BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS, SE O PROPRIETÁRIO NÃO OPTAR POR INDENIZÁ-LAS, PODEM SER LEVANTADAS PELO POSSUIDOR, QUANDO NÃO OCASIONAR O DETRIMENTO DA COISA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

(Quarta Turma, REsp 64.147/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, DJU de 18.12.1995)

Ao estabelecer como devem as partes retornar à situação anterior, dando a cada um o que é de seu direito, o juiz, à luz do ordenamento jurídico, das cláusulas contratuais e dos fatos da causa, deve verificar os prejuízos que cada contratante sofreu e determinar sejam indenizados, em nome do princípio da vedação ao enriquecimento ilícito.

Diversos dispositivos do Código Civil reconhecem direito de indenização à ora recorrida pelo tempo em que ficou privada do uso do imóvel, como o artigo 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, uma das bases do nosso direito privado.

A esse propósito, colho do voto do Ministro Sálvio de Figueiredo, no Resp 49.933/SP:

"Conquanto seja facultado ao julgador mitigar o rigor da cláusula penal pactuada, reduzindo-lhe proporcionalmente o valor, lícito não se mostra que essa redução se opere de forma tal que o quantum dela resultante, a cujo desembolso obrigados os compromissários-compradores, seja insuficiente a fazer face sequer aos efetivos prejuízos experimentados pelos promitentes-alienantes. No caso, sem que haja necessidade de reexame dos aspectos fáticos de causa, resulta inequívoco que a imposição de pagamento de aluguéis somente a partir do trânsito em julgado conduz a inadmissível enriquecimento sem causa dos recorridos em detrimento da recorrente.

O encargo locatício, nas hipóteses como a vertente, evidencia-se devido pelos promissários compradores inadimplentes desde quando imitados na posse do imóvel e durante todo o período de ocupação. Do contrário, tendo dado causa à rescisão, seriam ainda contemplados

com moradia gratuita durante todo esse período.

Procede, pois, em relação ao particular, o inconformismo deduzido pela recorrente nos seguintes termos:

"Vale destacar que os Recorridos estão na iminência de experimentar um acréscimo patrimonial impressionante: consoante o v. acórdão impugnado, além de desobrigados a pagar aluguel pela utilização do imóvel, ainda farão jus a restituição de quase tudo o que pagaram no período.

É como se os Recorridos tivessem feito uma poupança no período, obtendo, além dos rendimentos, moradia gratuita, por mais de 03 (três) anos. Só o que pouparam de aluguel lhes permitirá comprar um apartamento novo.

Diante desse quadro, teria a Recorrente realizado melhor negócio se em vez de vender, houvesse alugado o apartamento. Aí, quem sabe, talvez tivesse garantido alguma remuneração razoável.

Portanto, a conclusão inelutável é que, em nome de pretensa justiça, a r. decisão recorrida redundou em evidente enriquecimento sem causa aos Recorridos, que foram agraciados com moradia gratuita e um belo pecúlio, às custas da Recorrida".

Com efeito, a prevalecer a conclusão estampada no acórdão recorrido, não haveria restitutio in integrum, tampouco, via de consequência, restabelecimento das partes ao status quo ante; arcariam os devedores apenas com parte das perdas e danos suportadas pela credora, perdas e danos que, por definição legal, englobam, além do que essa efetivamente perdeu, "o que razoavelmente deixou de lucrar".

Disso resulta axiomático não ser admissível a gratuidade da permanência dos promissários adquirentes no imóvel, permanência que impossibilitou e está impossibilitando a promitente alienante de locá-lo a outra (s) pessoas (s) e auferir o rendimento que de tal prática lhe adviria."

Eis a ementa do acórdão:

DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 8.078/90. INADIMPLENTO. RESOLUÇÃO. CLAUSULA PENAL. PREVISÃO DE PERDA DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS PELOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES INADIMPLENTES.

REDUÇÃO PELO JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. ART. 924, CC. PRECEDENTES. LIMITE DA REDUÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - ESTIPULADA, EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, PENA CONVENCIONAL DE PERDA DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS PELOS COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES, O JUIZ, DECLARANDO RESOLVIDO O AJUSTE, PODE, AUTORIZADO PELO DISPOSTO NO ART. 924, CC, REDUZIR-LA A PATAMAR QUE ENTENDA JUSTO.

II - DE TAL REDUÇÃO, CONTUDO, NÃO PODE RESULTAR CONDENAÇÃO DOS PROMISSÁRIOS ADQUIRENTES A QUANTIA INSUFICIENTE A FAZER FACE, PELO MENOS, AS EFETIVAS PERDAS E DANOS EXPERIMENTADAS PELA PROMITENTE VENDEDORA, SOB PENA DE PLACITAR-SE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

III - HIPÓTESE EM QUE, DETERMINADA A DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES (EXCETO AS ARRAS) AOS COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES, A ESTES INCUMBE ARCAR COM O PAGAMENTO DOS ALUGUEIS RELATIVOS AO PERÍODO DE OCUPAÇÃO, DEVIDOS DESDE A IMISSÃO NA POSSE ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL.

(Quarta Turma, REsp 49.933/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJU de 5.9.1994)

Na mesma linha de princípio, mais precedentes deste Superior Tribunal de Justiça que demonstram a solidez dessa jurisprudência:

DIREITO CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE. POSSE DE BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO QUE SE TORNA IRREGULAR COM O USO DA COISA. DEVER DO RETENTOR DE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO COMO SE ALUGUEL HOUVESSE.

- O direito de retenção assegurado ao possuidor de boa-fé não é absoluto. Pode ele ser limitado pelos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva, de forma que a retenção não se estenda por prazo indeterminado e interminável.

- O possuidor de boa-fé tem o direito de detenção sobre a coisa, não sendo obrigado a devolvê-la até que seu crédito seja satisfeito, mas não pode se utilizar dela ou perceber seus frutos. Reter uma coisa, não equivale a servir-se dela. O uso da coisa retida constitui abuso, gerando o dever de indenizar os prejuízos como se aluguel houvesse.

- Afigura-se justo que o proprietário deva pagar pelas acessões introduzidas, de boa-fé, no terreno e que, por outro lado, os possuidores sejam obrigados a pagar um valor, a ser arbitrado, a título de aluguel, pelo uso do imóvel. Os créditos recíprocos haverão de ser compensados de forma que o direito de retenção será exercido no limite do proveito que os retentores tenham da propriedade alheia.

Recurso Especial provido.

(Terceira Turma, REsp 613.387/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 10.12.2008)

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação

do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.

4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as "despesas" que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles "endoprocessuais" ou em razão do processo, quais sejam, "custas dos atos do processo", "a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico". Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(Quarta Turma, REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 29.8.2012)

O acórdão estadual, portanto, ao eliminar a indenização a título de valor locatício do imóvel, divergiu dos julgados citados, provocando o enriquecimento sem causa dos ora agravantes.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.601.141 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0118282-4

Número de Origem:

01920495020098260100 1920495020098260100 20130000751822 20140000214683

Sessão Virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SINCO SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

RECORRENTE : CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI E OUTRO(S) - SP053416

VAGNER MENDES BERNARDO - SP182225

RECORRIDO : HUMBERTO OLIVA JUNIOR

RECORRIDO : DENISE GOUVEA OLIVA

ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564

FLÁVIA HELLMEISTER CLITO FORNACIARI DÓREA - SP196786

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : ALVIN FIGUEIREDO LEITE E OUTRO(S) - SP178551

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HUMBERTO OLIVA JUNIOR

AGRAVANTE : DENISE GOUVEA OLIVA

ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564

FLÁVIA HELLMEISTER CLITO FORNACIARI DÓREA - SP196786

AGRAVADO : SINCO SOCIEDADE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

AGRAVADO : CUMBARU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI E OUTRO(S) - SP053416

VAGNER MENDES BERNARDO - SP182225

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : ALVIN FIGUEIREDO LEITE E OUTRO(S) - SP178551

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/05/2023 a 05/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 06 de junho de 2023