



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 998.428 - SP (2007/0292064-3)

RELATOR : MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR
AGRAVANTE : JOSÉ GERALDO LIBANO FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ALTAMIRANDO BRAGA SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADO : FERNANDO KASINSKI LOTTENBERG E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESISTÊNCIA. POSTERIOR ENTREGA DA UNIDADE. USO DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO NOS AUTOS. NEGÓCIO CONSTITUÍDO. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

I. A rescisão do contrato de compromisso de compra e venda é direito do comprador, a gerar a restituição parcial das parcelas pagas (2ª Seção, EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre outros).

II. Caso, todavia, excepcional, em que ocorreu a desistência, porém já após a entrega da unidade ao comprador e o uso do imóvel, o que torna inviável o exercício do direito de restituição do bem e devolução de valores, em tal situação, porque definitivamente constituído o negócio, impossibilitado o seu desfazimento unilateral, em razão da norma do art. 1.092 do Código Civil anterior.

III. Precedente uniformizador da 2ª Seção (REsp n. 476.780/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.08.2008).

IV. Agrado regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 03 de fevereiro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 998.428 - SP (2007/0292064-3)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR: José Geraldo Libano interpõe agravo regimental em face de decisão de fls. 418/419.

Alegam não ter a ora agravada instruído o seu recurso de agravo de instrumento com o comprovante do preparo e que não atacou o recorrido um dos fundamentos do acórdão recorrido, devendo incidir no caso a Súmula n. 283 do STF.

Questiona ainda ser possível, ao promitente comprador, desistir do negócio firmado com a construtora, quando não for possível ao mesmo adimplir as suas obrigações.

Pede, assim, o provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 998.428 - SP (2007/0292064-3)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR(Relator):

Razão não assiste aos recorrentes. Não prospera a alegação em relação ao preparo, eis que juntado às fls. 377/378, tanto o comprovante de pagamento com a respectiva guia de recolhimento da União.

Por outro lado, descabido também o argumento sobre a incidência da Súmula n. 283 do STF, por ter a recorrida rebatido, em seu recurso especial, a fundamentação do acórdão recorrido.

Também não prospera o pedido quanto à possibilidade de poder o promitente comprador desistir do negócio firmado com a construtora, em face de não conseguir aquele adimplir a sua obrigação, pois como ficou bem colocado no **decisum**, o entendimento jurisprudencial da Segunda Seção desta Corte é no sentido de que a alienação, com a posterior ocupação do imóvel pelo comprador, como ocorrido no presente caso (fls. 247 da sentença), torna irreversível o negócio jurídico, não mais possibilitando a desistência unilateral pacto negocial. Confira-se:

"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DO ADQUIRENTE INADIMPLENTE. IMPROCEDÊNCIA. SITUAÇÃO PECULIAR. OCUPAÇÃO DA UNIDADE POR LARGO PERÍODO. USO. DESGASTE. ART. 1.092 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

I. A rescisão do contrato de compromisso de compra e venda é direito do comprador, a gerar a restituição parcial das parcelas pagas (2ª Seção, EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

outros).

II. Caso, todavia, excepcional, em que ocorreu a desistência, porém já após a entrega da unidade ao comprador e o uso do imóvel, o que torna inviável o exercício do direito de restituição do bem e devolução de valores, em tal situação, porque definitivamente constituído o negócio, impossibilitado o seu desfazimento unilateral, em razão da norma do art. 1.092 do Código Civil anterior.

III. Recurso especial conhecido e provido."

(2ª Seção, REsp. n. 476.780/MG, unânime, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJe de 12.8.2008).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0292064-3

AgRg no
Ag 998428 / SP

Números Origem: 2414004 2414004202 5543632000

EM MESA

JULGADO: 03/02/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRSCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADO : FERNANDO KASINSKI LOTTENBERG E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ GERALDO LIBANO FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ALTAMIRANDO BRAGA SANTOS E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ GERALDO LIBANO FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ALTAMIRANDO BRAGA SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : BRSCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADO : FERNANDO KASINSKI LOTTENBERG E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.