



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 863.639 - SC (2006/0143593-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)**
EBRAL LUIZ TRENTINI E OUTRO(S)
HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
SILVIA CRISTINA DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : **TEREZINHA MEYER E OUTRO**
ADVOGADO : **ANDRÉ WAGNER**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO. IMÓVEL. OBRA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ.

1. "Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido." (REsp 633.793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005, p. 378)

2. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação desta Casa se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de agosto de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 863.639 - SC (2006/0143593-1)

AGRAVANTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)
EBRAL LUIZ TRENTINI E OUTRO(S)
HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
SILVIA CRISTINA DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : TEREZINHA MEYER E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉ WAGNER

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Trata-se de agravo regimental interposto por APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. em face da decisão de fls. 230/231, assim fundamentada:

As instâncias de origem - ao concluírem pela abusividade e, por consequência, pela nulidade da cláusula que possibilita a retenção dos valores pagos, para devolução ao final da obra - decidiram em consonância com o entendimento desta Corte, a exemplo do seguinte:

Consumidor. Recurso especial. Rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Incorporadora que se utiliza de sistema de 'auto-financiamento'. Devolução das parcelas pagas pelo promitente-comprador, já descontado o valor das arras, apenas após o término de toda a construção. Aplicação dos princípios consumeristas à relação jurídica. Irrelevância do veto ao § 1º do art. 53 do CDC.

Análise prévia do contrato-padrão pelo Ministério Público.
Irrelevância.

- Rejeitam-se os embargos de declaração quando ausente omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada.

- Apesar do veto ao § 1º do art. 53 do CDC, o teor de tal dispositivo pode ser depurado a partir dos princípios gerais do direito positivo brasileiro e do CDC. Precedente: EResp nº 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro.

- Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

- Irrelevante a homologação do contrato-padrão pelo Ministério Público, porquanto tal decisão não pode vincular o resultado da análise judicial da questão.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 633.793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005, p. 378) (g.n.)

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA CONSTRUTORA. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. ARRAS. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DA SUA NATUREZA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. SÚMULA 356/STF.

1. É abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva da construtora/incorporadora, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer.

2. O acórdão recorrido, muito embora faça alusão ao contrato, não deixa explicitado se as arras têm natureza confirmatória ou penitencial, tampouco o recorrente opôs embargos de declaração para aclarar tal ponto. Com efeito, não sanada a omissão do acórdão acerca da natureza das arras, se confirmatórias ou penitenciais, o recurso especial esbarra na Súmula 356/STF.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 877.980/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2010, DJe 12/08/2010)

3. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial.

A agravante, de início, tece considerações acerca do "plano SEM" que adota para financiar imóveis. Sustenta que o aresto recorrido contraria o art. 53 do CDC, "pois restou comprovada a inadimplência dos recorridos e a forma como foi efetuada a rescisão que previa não poderem ser devolvidos os valores de forma imediata" (fl. 254). Argumenta que a devolução das parcelas pagas ao promitente comprador inadimplente ou desistente ocorre ao término das obras do empreendimento e de forma parcelada. Insiste na tese do dissídio jurisprudencial.

Pede a reconsideração ou a reforma da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 863.639 - SC (2006/0143593-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)**
EBRAL LUIZ TRENTINI E OUTRO(S)
HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
SILVIA CRISTINA DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : **TEREZINHA MEYER E OUTRO**
ADVOGADO : **ANDRÉ WAGNER**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO. IMÓVEL. OBRA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ.

1. *"Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido."* (REsp 633.793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005, p. 378)

2. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação desta Casa se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. O inconformismo não prospera.

Colhe-se do aresto recorrido o seguinte trecho:

"À fornecedora é possibilitada a venda imediata da mesma unidade habitacional a terceiro, mantendo a higidez do sistema econômico por ela criado; por outro lado, os consumidores, parte hipossuficiente da relação, permanecem tolhidos do direito de investir o capital em outro imóvel, a fim de estabelecer nova residência.

Tais motivos são suficientes para colimar de abusividade a cláusula que possibilita a retenção dos valores pagos, para devolução ao final, devendo, portanto, ser declarada sua nulidade." (fl. 200)

Esse entendimento, conforme já afirmado na decisão agravada, está em consonância com o posicionamento desta Corte. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRESTAÇÃO PAGAS - DEVOLUÇÃO APÓS O TÉRMINO DA OBRA - ABUSIVIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - LUCROS CESSANTES - NÃO COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO - RECONHECIMENTO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DESTA CORTE - RECURSO IMPROVIDO. (AgRg no REsp 1238099/SC, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS - ABUSIVIDADE CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83.

I - Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

II - Da análise, contata-se que o Agravante não trouxe nenhum argumento novo a justificar a reversão da decisão anterior.

Incidência da Súmula 83/STJ.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1219345/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2011, DJe 28/02/2011)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Consumidor. Recurso especial. Rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Incorporadora que se utiliza de sistema de 'auto-financiamento'. Devolução das parcelas pagas pelo promitente-comprador, já descontado o valor das arras, apenas após o término de toda a construção. Aplicação dos princípios consumeristas à relação jurídica. Irrelevância do veto ao § 1º do art. 53 do CDC.

Análise prévia do contrato-padrão pelo Ministério Público.

Irrelevância.

- Rejeitam-se os embargos de declaração quando ausente omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada.

- Apesar do veto ao § 1º do art. 53 do CDC, o teor de tal dispositivo pode ser depurado a partir dos princípios gerais do direito positivo brasileiro e do CDC. Precedente: EResp nº 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro.

- **Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.**

- Irrelevante a homologação do contrato-padrão pelo Ministério Público, porquanto tal decisão não pode vincular o resultado da análise judicial da questão.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 633.793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005, p. 378)

Dessa maneira, mantém-se a decisão agravada, por seus próprios fundamentos, uma vez que o agravante não trouxe argumentos suficientes para modificá-la.

Ademais, não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação desta Casa se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0143593-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 863.639 / SC**

Números Origem: 20050203209 64010056908

EM MESA

JULGADO: 04/08/2011

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : EBRAL LUIZ TRENTINI E OUTRO(S)
 ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)
 HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
 SILVIA CRISTINA DOS SANTOS E OUTRO(S)
RECORRIDO : TEREZINHA MEYER E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉ WAGNER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compromisso

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : EBRAL LUIZ TRENTINI E OUTRO(S)
 ALTAMIR JORGE BRESSIANI E OUTRO(S)
 HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
 SILVIA CRISTINA DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO : TEREZINHA MEYER E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉ WAGNER

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.