

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1597320 - RJ
(2019/0299934-5)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VITOR NASCIMENTO FERREIRA - RJ208790
AGRAVADO : SANDRA TARGINO SAGER
ADVOGADOS : LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
GUILHERME FERNANDES CORDEIRO DE MORAIS -
RJ159286
GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. VERIFICAÇÃO DE CULPA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES.

1. "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" (Súmula 543/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação.
4. Agravo interno parcialmente provido.

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, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.597.320 - RJ (2019/0299934-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, com fundamento na aplicação das Súmulas 5, 7 e 83 desta Corte (fls. 747/755).

A agravante sustenta que as questões suscitadas no recurso especial são de direito e, portanto, desnecessário o reexame de fatos e provas ou nova interpretação das cláusula do contrato celebrado para conhecimento do recurso. Defende, ainda, que, por ser questão de ordem pública, o termo inicial dos juros de mora em caso de rescisão por culpa do vendedor deve ser fixado na citação. Por fim, requer o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão impugnada ou, alternativamente, que seja submetida ao pronunciamento do Colegiado (fls. 757/761).

Transcorreu *in albis* o prazo para impugnação, conforme certidão de fl. 766 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.597.320 - RJ (2019/0299934-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VITOR NASCIMENTO FERREIRA - RJ208790
AGRAVADO : SANDRA TARGINO SAGER
ADVOGADOS : LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
GUILHERME FERNANDES CORDEIRO DE MORAIS -
RJ159286
GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. VERIFICAÇÃO DE CULPA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES.

1. "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" (Súmula 543/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação.
4. Agravo interno parcialmente provido.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): SPE19 GLOBAL PRÊMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A interpôs recurso especial contra acórdão proferido pela Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 472):

APELAÇÃO. Rescisão de compromisso de compra e venda, por inadimplemento do promitente vendedor. A apelada deve ser ressarcida de todos os valores por ela pagos (verbetes de nº 98 e 543, das Súmulas, respectivamente, do TJRJ e do STJ). Atualização monetária e juros que devem fluir da data de cada desembolso. Dano moral não configurado. Parcial provimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos pela parte ora agravante foram acolhidos (fls. 505/509), consoante fundamentos resumidos na seguinte ementa (fl. 505):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO. Rescisão de compromisso de compra e venda, por inadimplemento do promitente vendedor. A apelada deve ser ressarcida de todos os valores por ela pagos (verbetes de nº 98 e 543, das Súmulas, respectivamente, do TJRJ e do STJ). Atualização monetária e juros que devem fluir da data de cada desembolso. Dano moral não configurado. Alegação de omissão do acórdão por ausência de fixação de honorários sucumbenciais recursais. Embargos providos para determinar o rateio das despesas processuais, condenando cada parte ao pagamento de honorários advocatícios de 10% do valor da condenação, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/15.

Os primeiros embargos de declaração opostos pela agravada foram parcialmente acolhidos (fls. 566/573), sob a seguinte ementa (fl. 566):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO. Rescisão de compromisso de compra e venda, por inadimplemento do promitente vendedor. A apelada deve ser ressarcida de todos os valores por ela pagos (verbetes de nº 98 e 543, das Súmulas, respectivamente, do

TJRJ e do STJ). Atualização monetária e juros que devem fluir da data de cada desembolso. Dano moral não configurado Alegação de omissão do acórdão por ausência de fixação de honorários sucumbenciais recursais. Determinação do rateio das despesas processuais, condenando cada parte ao pagamento de honorários advocatícios de 10% do valor da condenação, nos termos do art. 86 do CPC/15. Correção da sentença recorrida quanto à contradição arguida. Embargos parcialmente providos, sem eficácia infringente. Intenção prequestionadora da embargante quanto aos outros temas, que não aponta real contradição, omissão ou obscuridade, constitui pretexto para reabrir matéria examinada e decidida na conformidade dos precedentes nomeados.

Os segundos embargos de declaração da parte agravada (fls. 616/620) também foram acolhidos. Leia-se (fl. 616):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Apelação. Rescisão de compromisso de compra e venda, por inadimplemento do promitente vendedor. Ressarcimento de todos os valores pagos. Dano moral não configurado. Ocorreu sucumbência mínima (CPC/73, art. 21, parágrafo único; CPC/15, art. 86, parágrafo único) da autora, cabendo, portanto, à ré a integral satisfação das despesas processuais e dos honorários advocatícios (CPC/73, art. 20, *caput*; CPC/15, art. 85 *caput*). Provimento dos embargos, com efeitos infringentes.

Nas razões de recurso especial, a ora agravante sustentou ofensa aos artigos 110, 418 e 475 do Código Civil, alegando que o negócio firmado entre as partes não possui cláusula que autorize a desistência pelo adquirente, que deve ser fixada retenção em 25% dos valores pagos, com perdimento das arras, e que os juros de mora deverão incidir somente a partir do trânsito em julgado. Defendeu, ainda, a ocorrência de sucumbência recíproca.

Conforme demonstrado na decisão agravada, o Juízo de primeiro grau reconheceu a culpa exclusiva da agravante na rescisão do contrato, tendo concluído o seguinte (fls. 298/304):

[...]

Com efeito, o descumprimento contratual pela parte ré é manifesto.

Inicialmente cabe ressaltar que no caso em tela celebrou-se negócio jurídico, no qual a ré assumiu a responsabilidade pela conclusão das obras, as quais, de fato, não foram concluídas no prazo estipulado.

Consoante se verifica a fl. 30 o prazo para entrega era setembro/2015, prorrogáveis por mais 180 dias, nos termos da cláusula, e, assim, o prazo final era março de 2016.

[...]

Contudo, a despeito dos argumentos aduzidos não contestação NÃO HOUVE COMPROVAÇÃO DA CONCLUSÃO DAS OBRAS nem de EFETIVA entrega dos imóveis do empreendimento objeto da lide.

Veja-se que eventual alegação de falta de mão de obra e de materiais, não afastaria sua responsabilidade tendo em vista o disposto no artigo 14, parágrafo primeiro, do Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, que, aplicado ao caso em tela, responsabiliza objetivamente a empresa ré pela referido atraso e ainda em razão da Teoria do Risco do Empreendimento, atualmente positivada no art. 927 parágrafo único do Código Civil, não havendo, ainda que se falar em caso fortuito.

De toda sorte, conforme já reiteradamente decidido pelo nosso egrégio Tribunal de Justiça, não há que se falar em tais casos de fortuito externo [...] até porque se cuidam de riscos inerentes à própria atividade desenvolvida [...]

Nem mesmo eventual demora para obtenção do "habite-se" seria apta a rechaçar sua responsabilidade civil [...]

Importante destacar que a injustificada demora para a entrega do imóvel, justifica o pedido de rescisão contratual formulado pela autora, POR CULPA DA RÉ [...]

Impõe-se, portanto, a rescisão contratual com a DEVOLUÇÃO INTEGRAL dos valores pagos pela autora. Não se justifica, evidentemente, a retenção de qualquer percentual dos valores pagos pela autora haja vista a manifesta inadimplência da ré, que não entregou o imóvel na data avençada, não havendo que se falar ainda, em mora da parte autora [...]

O Colegiado estadual confirmou o entendimento, sob os seguintes fundamentos (fls. 473/474):

[...]

A promitente compradora, aqui apelada, deduziu pedido rescisório com esteio no inadimplemento da ora apelante, que não concluiu o empreendimento no prazo estabelecido. Atraso este que por ela foi

reconhecido em sua contestação ("por intercorrências alheias à vontade da incorporadora, a conclusão das obras sofreu um pequeno atraso"; "em junho de 2016, isto é, apenas dois meses após o prazo final para a conclusão das obras, a ré iniciou a vistoria e aceite dos imóveis dos adquirentes que se encontravam adimplentes").

Em verdade, se as obras foram concluídas, tal não se deu com dois meses de atraso, mas, sim, três, dado que o termo final seria 01.03.2016, aí considerado o prazo de tolerância, havendo a presente ação sido proposta aos 08.03.2016. Acresça-se que o prazo para a entrega é fixado pela própria apelante, que sabe, ou deveria saber, do tempo necessário e incluir eventuais percalços para a conclusão da obra. Assume, pois, os riscos do atraso além do prazo da prorrogação. É o chamado "risco do empreendimento".

Logo, infundado se apresenta o argumento de desistência imotivada por parte da apelada, não se havendo de cogitar de perda do que foi pago a título de sinal, tampouco de retenção de 25% dos valores pagos pela apelada. Esta, ao contrário do asseverado pela apelante, cumpriu sua obrigação quanto ao pagamento das prestações pactuadas, o mesmo não se podendo afirmar em relação a ela. Daí a razão de a devolução das parcelas pagas pelo consumidor ser a integralidade do que foi satisfeito, segundo a diretriz do verbete 543, da Súmula do STJ [...]

No mesmo sentido o verbete nº 98, da Súmula deste Tribunal de Justiça [...]

Desse modo, o Tribunal de origem solucionou a controvérsia à luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos – Tema 577 –, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.300.418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013 – sem destaques no original).

Contrariamente ao que defende a agravante, a adoção de entendimento diverso por esta Corte em relação à sua culpa na rescisão do contratual encontra óbice nas Súmula 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se recente julgado desta Quarta Turma:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE PELO ATRASO DA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência desta Corte Superior, que possui firme o entendimento no sentido de que deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor. Precedentes.

2. A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidente sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. As conclusões do acórdão recorrido no tocante à culpa exclusiva da recorrente pela rescisão contratual, ausência de caso fortuito ou força maior, e pagamento da multa estipulada no contrato, não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático - probatório dos autos, e análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

Superior Tribunal de Justiça

(AgInt nos EDcl no AREsp 1590626/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 17.3.2020).

De outro lado, como também se pode verificar na ementa acima transcrita, este Superior Tribunal entende que o termo inicial dos juros de mora sobre o valor a ser restituído ao adquirente, em caso de culpa da promitente vendedora pela rescisão contratual, é a data da citação.

O tema, além de ser questão de ordem pública, foi devidamente suscitado no recurso especial, ainda que em maior extensão.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para fixar a citação como termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído ao adquirente.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.597.320 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0299934-5

Número de Origem:

201924505785 00773544020168190001 773544020168190001

Sessão Virtual de 09/06/2020 a 15/06/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VITOR NASCIMENTO FERREIRA - RJ208790

AGRAVADO : SANDRA TARGINO SAGER

ADVOGADOS : LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
GUILHERME FERNANDES CORDEIRO DE MORAIS - RJ159286
GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VITOR NASCIMENTO FERREIRA - RJ208790

AGRAVADO : SANDRA TARGINO SAGER

ADVOGADOS : LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
GUILHERME FERNANDES CORDEIRO DE MORAIS - RJ159286
GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2020