



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.804 - RJ (2019/0155826-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO : VINICIUS DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADO : THIAGO SIQUEIRA DA SILVA - RJ183143

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CARACTERIZAÇÃO DA MORA POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PEDIDO INICIAL QUE ENGLOBA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. *REFORMATIO IN PEJUS*. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*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. Na hipótese, não houve alteração da sentença pela Corte local, porquanto a determinação de devolução dos valores pagos pelo agravado se ateu ao pedido formulado na inicial, que não excluiu a comissão de corretagem.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 26 de novembro de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.804 - RJ (2019/0155826-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO : VINICIUS DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADO : THIAGO SIQUEIRA DA SILVA - RJ183143

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por SPE SCP - JACAREPAGUÁ I LTDA e SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões, as agravantes reiteram a alegação feita no recurso especial, relativamente à ocorrência de *reformatio in pejus*, ao esclarecer o Tribunal de origem na fundamentação que estava incluída a comissão de corretagem na restituição dos valores pagos pelo agravado, tendo em vista que não houve a interposição de recurso por parte deste.

Não foi apresentada impugnação do agravo.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.804 - RJ (2019/0155826-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA**
AGRAVANTE : **SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616**
AGRAVADO : **VINICIUS DE MELLO ALMEIDA**
ADVOGADO : **THIAGO SIQUEIRA DA SILVA - RJ183143**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem os argumentos externados pelas agravantes, a decisão impugnada deve ser mantida.

Consoante anteriormente consignado, o agravado ajuizou ação que foi julgada parcialmente procedente para reconhecer que houve atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes e declarar rescindida a avença, bem como para condenar as agravantes ao pagamento de 90% das parcelas pagas pela parte autora, com correção monetária e juros de mora, nestes termos (e-STJ, fls. 266/267):

"O contrato firmado entre as partes estabelecia como prazo para entrega o mês de julho de 2011, instituindo ainda o prazo de carência de 180 dias. Assim, deveria a parte ré ter realizado a entrega das chaves até janeiro de 2012, o que não ocorreu, como reconhecem expressamente as rés.

Portanto, o atraso na entrega do imóvel é fato incontroverso.

As exigências da Prefeitura, bem como a escassez de mão-de-obra configuram fortuito interno, vez que o fato gerador do atraso decorre do próprio desenvolvimento da atividade empreendida pela parte ré.

Uma vez que a ré coloca à disposição do consumidor o fornecimento de seu produto, assume o risco inerente ao desempenho de suas atividades, não podendo repassá-lo ao consumidor, como no caso dos presentes autos. Na verdade, deveria a Ré ter se utilizado de todos os meios para não causar prejuízos ao Autor, o que não restou comprovado.

Tratando-se de risco inerente à atividade desenvolvida pela parte ré, não há que se falar no rompimento do nexo causal tampouco na exclusão da responsabilidade de indenizar.

[...]

Quanto ao pedido de rescisão contratual, não se pode olvidar que o compromissário comprador de imóvel tem direito a pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas quando não mais lhe interessar prosseguir com o negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. Assim, rescindido o contrato, as partes devem ser restituídas, tanto quanto possível, ao estado anterior.

Incide ao caso recente súmula editada pelo C. Superior Tribunal de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Justiça que trata da devolução imediata das quantias pagas pelo adquirente, mas não em seu valor integral quando ausente a ma-fé do promitente vendedor."

O Tribunal de origem manteve a sentença e destacou o seguinte:

"O exame do contrato, acostado às fls. 28/75 (índices 000028/000070), revela que as partes convencionaram a promessa de compra e venda de unidade imobiliária, tendo sido estabelecido que o imóvel deveria ser entregue em 30/07/2011 (fl. 37 - índice 000028), o qual foi prorrogado até 31/01/2012 (fl. 73 - índice 000070), prazo que também não foi cumprido.

O descumprimento do prazo para a conclusão da obra foi reconhecido pela Apelante, que informou que somente houve a expedição do "habite-se", em 23/05/2013 (fl. 148 - índice 000141), o qual foi averbado, em 17/06/2013 (fl. 188 - índice 000168), "por situações alheias à sua vontade".

Tais argumentos, no entanto, em nada socorrem as Apelantes, uma vez que são fatos previsíveis e inerentes à sua atividade, não podendo o risco do negócio ser transferido para o consumidor.

Tem-se, portanto, que não se verificou desistência do comprador, mas sim, a sua manifestação no sentido da rescisão do contrato por inadimplemento das Apelantes com a devolução das parcelas pagas.

Ressalte-se que a sentença determinou a restituição de 90% do que foi pago pelo Apelado, não tendo sido indicado o valor exato sobre o qual deverá incidir aquele percentual, o qual deve ser objeto de apuração em sede de cumprimento de sentença [...].

E, uma vez desfeita a avença, por culpa de um dos contratantes, correta a sentença ao determinar a restituição de 90% dos valores pagos pelo Apelado, corrigidos desde o desembolso, para preservar o poder aquisitivo da moeda, e acrescidos de juros de mora, a contar da citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

Tal restituição também acertadamente incluirá a comissão de corretagem, pois, se a avença está sendo rescindida por culpa de um dos contratantes, devem as partes retornar ao estado a ela anterior.

Em outras palavras, rescindido o negócio por culpa da vendedora, o valor pago pelo promitente comprador lhe deve ser restituído, como efeito da rescisão, incluindo os valores referentes à comissão de corretagem, por também constituir verba paga para a aquisição do imóvel."

Ao analisar os embargos de declaração opostos pelas agravantes, ainda rechaçou a alegação de ocorrência de *reformatio in pejus*, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fl. 340):

"Além disso, tendo sido negado provimento à apelação, não ficou configurada a alegada reformatio in pejus.

Com efeito, o acórdão embargado em nada alterou a sentença que determinara a devolução de 90% (noventa por cento) dos valores pagos pelo Embargado, percentual que observou os limites do pedido por ele



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

formulado, deles não excluindo a comissão de corretagem, como requerido pelos Embargados em seu recurso.

Na verdade, os Embargantes pretendem o reexame do acórdão (índice 000332) por não se conformarem com a conclusão a que chegou este órgão julgador, o que foge do âmbito de apreciação dos embargos de declaração."

Assim, não houve alteração da sentença pela Corte local, porquanto a determinação de devolução de 90% (noventa por cento) dos valores pagos pelo agravado se ateve ao pedido formulado na inicial, o qual, pelo que se extrai do acórdão atacado e ainda se observa da decisão de primeiro grau, não excluiu a comissão de corretagem.

Aliás, tal orientação não destoa da jurisprudência desta Corte assentada na premissa de que, *"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).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0155826-0

AgInt no
AREsp 1.514.804 /
RJ

Números Origem: 0172785-72.2014.8.19.0001 01727857220148190001 1727857220148190001

PAUTA: 26/11/2019

JULGADO: 26/11/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO : VINICIUS DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADO : THIAGO SIQUEIRA DA SILVA - RJ183143

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE.SCP - JACAREPAGUA I LTDA
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO : VINICIUS DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADO : THIAGO SIQUEIRA DA SILVA - RJ183143

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.