



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 912.983 - ES (2006/0282675-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **ENSEADA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO** : **BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO** : **SIMONE GOTTARDI VENTURA**  
**ADVOGADO** : **LUIZ ALBERTO DELLAQUA E OUTRO**

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. RETENÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. O acórdão proferido pelo Tribunal estadual decidiu a controvérsia em consonância com a jurisprudência desta Corte que pacificou-se no sentido de considerar que, nos casos em que o rompimento do contrato de promessa de compra e venda se deu por inadimplência da construtora, e não do adquirente, afigura-se indevida qualquer retenção de parcela do preço pago.

2. Agravo regimental 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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 912.983 - ES (2006/0282675-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **ENSEADA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO** : **BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO** : **SIMONE GOTTARDI VENTURA**  
**ADVOGADO** : **LUIZ ALBERTO DELLAQUA E OUTRO**

### RELATÓRIO

#### O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão desta relatoria que negou seguimento a recurso especial, sob o fundamento de que o acórdão proferido pelo Tribunal estadual decidiu a controvérsia em conformidade com o entendimento pacificado desta Corte, no sentido de considerar que, *"nos casos em que o rompimento do contrato de promessa de compra e venda se deu por inadimplência da construtora e não do adquirente afigura-se indevida qualquer retenção de parcela do preço pago"* (fl. 75).

Em suas razões, sustenta a agravante que: a) *"a questão levada à apreciação deste Col. STJ foi analisada, no r. Decisum objurgado, sob perspectiva diversa daquela proposta no expediente recursal, não tendo havido o enfrentamento das violações legais suscitadas"* (fl. 90), notadamente, análise de violação aos arts. 884 e 944 do Código Civil atual; b) *"(...) independente de quem deu causa à rescisão contratual, fato é que indevida é devolução à recorrida dos valores que foram despendidos oportunamente com taxas de publicidade, corretagem e encargos fiscais"* (fls. 90/91).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 912.983 - ES (2006/0282675-5)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE : ENSEADA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO : SIMONE GOTTARDI VENTURA**  
**ADVOGADO : LUIZ ALBERTO DELLAQUA E OUTRO**

### VOTO

#### **O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):**

Em que pese a argumentação tecida nas razões recursais, não merece êxito a insurgência, devendo ser mantida a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

A jurisprudência desta Corte pacificou-se no sentido de considerar que, no caso de desistência ou inadimplência por parte do adquirente de imóvel, em contrato de promessa de compra e venda, afigura-se possível à construtora reter o valor correspondente às despesas administrativas efetuadas.

Nesse sentido, a *contrario sensu*, não há falar em retenção de nenhum valor quando o desfazimento do contrato decorreu da inadimplência da própria construtora, cabendo, neste caso, a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

*"RECURSO ESPECIAL - ARTS. 1.062 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E 1º DO DECRETO-LEI 86.649/81 - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E DE OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARA TAL DESIDERATO - INCIDÊNCIA, NO PONTO, DOS ENUNCIADOS NS. 282 E 356 DA SÚMULA/STF - AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO FIRMADA COM A FALIDA ENCOL, COM PARTICIPAÇÃO DA SUCESSORA CARVALHO HOSKEN - RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR INICIATIVA DA CARVALHO HOSKEN E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL A TERCEIRO - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR E RESTITUIÇÃO DO STATUS QUO ANTE - NECESSIDADE - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*

*I - As matérias relativas aos arts. 1.062 do Código Civil de 1.916 e 1º do Decreto-lei n. 86.649/81 não foram objeto de debate pelo v. acórdão recorrido, e tampouco foram opostos embargos de declaração objetivando a manifestação da Corte estadual sobre tais temas, estando, assim, ausente o necessário prequestionamento,*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*incidindo, no ponto, o teor dos Enunciados ns. 282 e 356 da Súmula/STF;*

*II - A devolução integral dos valores pagos em decorrência de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção firmada com a falida ENCOL, com participação da ora recorrente CARVALHO HOSKEN, somente não é admitida na hipótese de desistência ou inadimplência do adquirente do imóvel restituído à construtora que, como ressarcimento das despesas administrativas efetuadas, faz jus à apropriação de determinado percentual do valor pago;*

*III - Na espécie, entretanto, o autor/recorrente efetuou o pagamento integral do imóvel antes mesmo do prazo estabelecido para a sua entrega e a inadimplência foi da ora recorrente CARVALHO HOSKEN, que resiliu unilateralmente a promessa de compra e venda do imóvel e alienou o bem a terceiro, sem que nada tenha recebido o autor/recorrido;*

*IV - Desse modo, é um contra-senso que a recorrente, que assumiu expressamente as obrigações da incorporadora ENCOL, passando a ser tanto incorporadora quanto construtora, retenha parte das parcelas pagas, porquanto foi ela quem deu causa à rescisão. Precedentes.*

*V - Recurso especial improvido." (REsp 1.087.447/RJ, Relator o Ministro MASSAMI UYEDA, DJe de 14.4.2010)*

**"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA - AGRAVO DE INSTRUMENTO JULGADO CONFORME O ART. 544, § 3º, DO CPC - RESCISÃO CONTRATUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA - PERCENTUAL DE RETENÇÃO - AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA - SÚMULA 168/STJ - RECURSO DESPROVIDO.**

*1 - É pacífico neste Colegiado de Uniformização o entendimento de que, nos Embargos de Divergência, a decisão embargada e os arestos trazidos a confronto devem guardar semelhança fática entre si, requisito inócurrenre no caso sub examen.*

*2 - Deveras, o acórdão hostilizado tratou de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel provocada pela inadimplência da promitente vendedora-incorporadora, o que causou danos materiais e morais ao adquirente, sendo que a demandada foi condenada a devolver as prestações pagas e a suportar indenização por perdas e danos. Os paradigmas, a seu turno, cuidaram da hipótese em que a resilição do compromisso de compra e venda se deu porque o devedor não reunia mais condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora, por isso a restituição das parcelas pagas não poderia se dar em sua integralidade, ante a fixação de percentual de retenção.*

*3 - As Turmas de Direito Privado desta Corte Superior se posicionaram na vertente de ser inaplicável o art. 924 do CC/1916*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*e, por conseguinte, incabível a instituição de parcela de retenção, na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel por culpa do promitente-vendedor, porquanto incide o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, devendo a construtora devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador. Incidência da Súmula 168/STJ.*

*4 - Agravo Regimental desprovido." (AgRg nos EAg 616.048/RJ, Relator o Ministro JORGE SCARTEZZINI, DJ de 5.6.2006)*

Note-se, inclusive, que o precedente citado pela própria parte recorrente (REsp 472.533/MS) é claro ao dispor que a inadimplência decorreu do promitente comprador, e não do vendedor, como ocorre no caso ora em discussão.

Na verdade, na hipótese, não há sequer controvérsia a respeito da inadimplência da promitente vendedora, como confirma a recorrente nas razões do recurso à fl. 90, razão pela qual afigura-se incabível qualquer retenção de valores.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2006/0282675-5

AgRg no  
REsp 912.983 / ES

Número Origem: 24010085645

EM MESA

JULGADO: 23/10/2012

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

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

RECORRENTE : ENSEADA EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : SIMONE GOTTARDI VENTURA  
ADVOGADO : LUIZ ALBERTO DELLAQUA E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ENSEADA EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : SIMONE GOTTARDI VENTURA  
ADVOGADO : LUIZ ALBERTO DELLAQUA E OUTRO

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