



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.545.508 - RJ (2019/0209780-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEIMENTOS S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO E OUTRO(S) -
RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : C P M M
AGRAVADO : I S M M
ADVOGADO : GUSTAVO JORGE LIRA DE ASCENCAO ALMEIDA - RJ175734

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULAR E INCORPORADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. SÚMULA 543 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Contudo, tem admitido o abrandamento da regra quando ficar demonstrada a condição de hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, autorizando, excepcionalmente, a aplicação das normas do CDC (teoria finalista mitigada).

2. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a agravada se apresentava na relação contratual na condição de vulnerável. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "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".

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.545.508 - RJ (2019/0209780-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEMENTOS S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO E OUTRO(S) -
RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : C P MM
AGRAVADO : I S MM
ADVOGADO : GUSTAVO JORGE LIRA DE ASCENCAO ALMEIDA - RJ175734

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por SPE 23 GLOBAL PRÊMIO BORA ITABORAÍ SUÍTES EMPREENDEMENTOS S.A., sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao agravo em recurso especial, com base na incidência da Súmula 283 do STF, e das Súmulas 5, 7, 83 e 543, do STJ.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que "no recurso especial interposto (e-STJ fls. 380/397) houve, efetivamente, dentre os argumentos utilizados para sustentar a inaplicabilidade do CDC ao caso dos autos, também menção expressa à impossibilidade de se utilizar, no caso concreto, a mitigação da teoria finalista."

Argumenta que "não se pode falar em jurisprudência pacífica desta Corte Especial, nem na incidência do entendimento sumulado, porque os próprios julgados, repita-se, partem da incontroversa aplicação do CDC, o que não ocorre no caso dos autos, muito por conta da distinta natureza dos imóveis."

Assevera que "no recurso especial interposto não impugnou, em momento algum, o capítulo específico relativo ao percentual de retenção, mesmo porque já fixado pelo tribunal local em 25%, patamar máximo praticado pela jurisprudência dessa Corte."

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno (fl. 480).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.545.508 - RJ (2019/0209780-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES
EMPREENDEIMENTOS S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO E OUTRO(S) -
RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : C P MM
AGRAVADO : I S MM
ADVOGADO : GUSTAVO JORGE LIRA DE ASCENCAO ALMEIDA - RJ175734

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULAR E INCORPORADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. SÚMULA 543 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Contudo, tem admitido o abrandamento da regra quando ficar demonstrada a condição de hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, autorizando, excepcionalmente, a aplicação das normas do CDC (teoria finalista mitigada).

2. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a agravada se apresentava na relação contratual na condição de vulnerável. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, "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".

4. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece acolhida.

A jurisprudência desta Corte, abraçando a teoria finalista mitigada, entende caracterizada relação de consumo quando o adquirente do produto ou serviço, mesmo não sendo seu destinatário final, estiver em situação de vulnerabilidade.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. AUSÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO DA RECORRIDA COMO CONSUMIDORA FINAL. USO DO BEM NA PRODUÇÃO. AFASTAMENTO DO CDC. DESNECESSIDADE DE APRECIÇÃO FÁTICO-PROBATÓRIA DA CAUSA. RECURSO ADEQUADAMENTE FORMULADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Tem-se mitigado a aplicação dessa teoria quando ficar comprovada a condição de hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, o que também não se verifica na questão em tela. Precedente.

2. A aplicação do CDC decorreu unicamente do fato de ser o bem (energia elétrica) oferecido no mercado de consumo, condição que não atrai a incidência da proteção consumerista à pessoa jurídica, empresa de estirenos. Para tanto, exige-se a demonstração de uso finalista do bem (desvinculado da implementação da atividade econômica) ou hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, requisitos ausentes, como se observa do decisum estadual. Logo, é de rigor o afastamento do entendimento no sentido de haver relação de consumo entre as partes.

3. A pretensão da recorrida exarada no recurso especial, além de dispensar a apreciação fático-probatória, foi devidamente formulada, não cabendo falar em aplicação das Súmulas 7/STJ e 283/STF nem ausência de cotejo analítico.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.401.381/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 24/6/2019, DJe 27/6/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COMPRA E VENDA DE CAMINHÃO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DEFEITO NOS MOTORES. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. RELAÇÃO DE CONSUMO. INEXISTÊNCIA. TEORIA FINALISTA. MITIGAÇÃO. NÃO ENQUADRAMENTO. VULNERABILIDADE DA PESSOA JURÍDICA CONTRATANTE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não se verifica ofensa ao artigo 535 do CPC/73.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Contudo, tem admitido o abrandamento da regra quando ficar demonstrada a condição de hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica da pessoa jurídica, autorizando, excepcionalmente, a aplicação das normas do CDC (teoria finalista mitigada).

3. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, conclui que a hipótese não comporta exceção, argumentando que "o fato de já atuar no mercado por longo período de tempo, bem como levando-se em consideração a expressividade de sua frota de veículos, não há como prevalecer a presunção de vulnerabilidade da empresa, que possuiu experiência mercadológica suficiente ao exercício de seus direitos, não se revelando hipossuficiente ao ponto de vista de seus parceiros comerciais". A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

4. A incidência da Súmula 7/STJ também é óbice para o exame do dissídio jurisprudencial, impedindo o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.083.962/ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 11/6/2019, DJe 28/6/2019)

No caso dos autos, o TJRJ afirmou expressamente que a parte agravada se apresentava na relação contratual na condição de vulnerável.

Confira-se (fls. 370-371) - *grifamos*:

Isto é, conforme observar pelo julgador primeiro, a jurisprudência do STJ tem mitigado a teoria finalista para autorizar a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses em que a parte (pessoa física ou jurídica), embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou serviço, **se apresenta em situação de vulnerabilidade, como a**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hipótese observada no caso dos autos. (AgRg no AREsp 328.043/GO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/08/2013, DJe 05/09/2013; EDcl no AREsp 265.845/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2013, DJe 01/08/2013; REsp 1358231/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/05/2013, DJe 17/06/2013; EDcl no Ag 1371143/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 17/04/2013; REsp 476.428/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/04/2005, DJ 09/05/2005, p. 390)

Impossível, assim, modificar a conclusão das instâncias de origem acerca da vulnerabilidade do adquirente, sem reexaminar fatos e provas, o que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

3. De outra parte, quanto ao mérito, a Corte de origem assim dispôs (fls. 371-377):

Inicialmente, há que se anotar que, ao revés do alegado pela empresa imobiliária a existência de cláusula de irretratabilidade não torna impossível ao comprador se retirar do negócio.

Por uma orientação fria pelas disposições contratuais é de se acolher a tese de impossibilidade de desistência. Contudo, nas hipóteses em que o consumidor pretenda a rescisão do contrato embasado na impossibilidade de manutenção do compromisso financeiro tomado, como é o caso dos autos, admissível a rescisão contratual e devolução parcial dos pagamentos.

Consoante posição pacífica do Superior Tribunal de Justiça, há possibilidade de rescisão contratual do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor/comprador quando ele não possuir mais condições econômicas para arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora.

[...]

Com efeito, o desfazimento contratual torna possível, devendo, tão somente, ser observado o direito de retenção de determinado percentual pela promitente-vendedora, para o ressarcimento de prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária, despesas administrativas, etc..

Isto é, mostra-se lícito aos autores desistirem da avença, por motivos de dificuldades financeiras, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da ré, não havendo que se reconhecer a irretratabilidade do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Assim, fixada a possibilidade de acolhimento de cunho declaratório da rescisão, passa-se ao exame do percentual de retenção.

Insta destacar que o contrato objeto da lide não prevê expressamente a hipótese de desfazimento por iniciativa do promissário comprador, não estipulando, por conseguinte, a forma como se dará a restituição do que foi pago do preço dos imóveis, tampouco eventual percentual a ser retido a título de ressarcimento das despesas administrativas efetuadas pela ré.

In casu, os autores requereram a devolução de 90% do valor total que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desembolsaram, o que não merece acolhimento, tendo em vista que os promitentes compradores deram causa à inexecução do contrato, inexistindo culpa da empresa vendedora.

[...]

Logo, mostra-se legítima a rescisão do negócio, assim como a retenção de 25% dos valores pagos, conforme reconhecido pelo sentenciante.

A controvérsia acerca da irretroatividade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito desta Corte Superior, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula 543/STJ, abaixo transcrita:

Súmula 543/STJ - 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.

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0209780-9 PROCESSO ELETRÔNICO **AgInt no**
AREsp 1.545.508 /
RJ

Números Origem: 0017418-18.2015.8.19.0002 00174181820158190002 174181820158190002 4020355152185

PAUTA: 11/02/2020

JULGADO: 11/02/2020
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

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

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 : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO E OUTRO(S) - RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : C P M M
AGRAVADO : I S M M
ADVOGADO : GUSTAVO JORGE LIRA DE ASCENCAO ALMEIDA - RJ175734

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE23 GLOBAL PREMIO BORA ITABORAI SUITES EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO E OUTRO(S) - RJ134854
PAULO ARTUR ERLICH VARELLA - RJ173334
AGRAVADO : C P M M
AGRAVADO : I S M M
ADVOGADO : GUSTAVO JORGE LIRA DE ASCENCAO ALMEIDA - RJ175734

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.