



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2088616 - SP (2022/0073414-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GRAMINHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMEIRA LTDA
AGRAVANTE : RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160
THAÍS CALSONI CORSI - SP360481
AGRAVADO : LIBIA SARA ROCHA GARCIA DA SILVA
AGRAVADO : WAGNER GARCIA DA SILVA
ADVOGADO : OSIEL LOURENÇO CAETANO - SP400540

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONCLUSÃO ESTADUAL NO SENTIDO DA EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AO CASO, E NÃO DA LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Analisando o contexto fático-probatório dos autos e o contrato firmado entre as partes, a segunda instância concluiu que a avença não teria sido entabulada na modalidade de incorporação imobiliária, mas sim perfectibilizada com recursos de financiamento bancário, sendo certo que todas as despesas e encargos financeiros relativos ao empréstimo ficaram sob responsabilidade exclusiva da vendedora, razão por que aplicável ao caso o teor do Código de Defesa do Consumidor. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. A retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, com a restituição do restante aos promitentes compradores, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte Superior – Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 08 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2088616 - SP (2022/0073414-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GRAMINHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMEIRA LTDA
AGRAVANTE : RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160
THAÍS CALSONI CORSI - SP360481
AGRAVADO : LIBIA SARA ROCHA GARCIA DA SILVA
AGRAVADO : WAGNER GARCIA DA SILVA
ADVOGADO : OSIEL LOURENÇO CAETANO - SP400540

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONCLUSÃO ESTADUAL NO SENTIDO DA EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AO CASO, E NÃO DA LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Analisando o contexto fático-probatório dos autos e o contrato firmado entre as partes, a segunda instância concluiu que a avença não teria sido entabulada na modalidade de incorporação imobiliária, mas sim perfectibilizada com recursos de financiamento bancário, sendo certo que todas as despesas e encargos financeiros relativos ao empréstimo ficaram sob responsabilidade exclusiva da vendedora, razão por que aplicável ao caso o teor do Código de Defesa do Consumidor. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. A retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, com a restituição do restante aos promitentes compradores, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte Superior – Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GRAMINHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMEIRA LTDA. e RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. contra a decisão desta relatoria de fls. 371-375 (e-STJ), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo especial foi fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 259):

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Legitimidade passiva da construtora, cujo logotipo constou da planta do imóvel, do quadro-resumo e do contrato. Cadeia de consumo. Solidariedade prevista no artigo 7º, § único e artigo 25, § 1º do CDC. Alienação extrajudicial do imóvel, nos termos do art. 63, §§1º e 2º da Lei 4.591/64, que não afasta a obrigação de restituir parte do valor pago pelos compradores, especialmente porque não se trata de construção a preço de custo. Desfazimento do negócio por iniciativa dos Autores. Retenção de 25% dos valores pagos à vendedora. Precedentes da Câmara. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 275-283).

No recurso especial, as recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964; e 1º da Lei n. 4.864/1965.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que manteve a rescisão do instrumento de compromisso de venda e compra de imóvel, decidindo pela não prevalência da lei especial sobre o Código de Defesa do Consumidor – CDC. Pontuaram que o aresto afastou a validade do leilão extrajudicial para determinar a devolução de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos recorridos, subvertendo toda a sistemática da incorporação imobiliária.

Arguiram equívoco na conclusão estadual ao primar pela aplicação do CDC e afastar as consequências jurídicas do leilão extrajudicial havido em virtude da inadimplência confessa dos recorridos na incorporação imobiliária, determinando a devolução de valores de forma diversa da prevista em lei.

Pontuaram que, em casos de rescisão contratual motivada por culpa do adquirente, em contratos regidos pela Lei de Incorporação Imobiliária, só haverá devolução à luz do art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, ou seja, apenas o valor que sobejar da arrematação do imóvel em leilão extrajudicial, afastando-se por completo a aplicabilidade do CDC. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 286-304).

Inadmitido o apelo especial, foi interposto agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 371-375).

Contra esse *decisum* interpõem as insurgentes agravo interno. Reforçam a fundamentação do recurso especial acima sumariada. Ponderam que a rescisão contratual é regulamentada por legislação especial (Leis n. 4.591/1964 e 4.864/1965), não se aplicando o disposto no art. 53 do CDC nem o enunciado da Súmula 543/STJ. Isso porque o imbróglio trataria de contrato de promessa de venda e compra de imóvel

em construção, e não contrato de compra e venda puro e simples.

Enfatiza que, como há regramento próprio e peculiar para os casos desse tipo de inadimplência, dever-se-ia restituir ao adquirente faltoso tão somente os valores que sobejarem da realização do público leilão, conforme previsão expressa contida no § 4º do art. 63 da Lei n. 4.591/1964. Pugna pelo provimento do recurso (e-STJ, fls. 378-386).

Contraminuta apresentada vindicando a manutenção da decisão agravada e a aplicação em desfavor das insurgentes das penalidades previstas nos arts. 79, 80 e 1.021, § 4º, do CPC/2015 (e-STJ, fls. 388-398).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam motivos aptos a conferir provimento a este agravo interno.

Destarte, analisando o contexto fático-probatório dos autos e o contrato firmado entre as partes, a segunda instância concluiu que a avença não teria sido entabulada na modalidade de incorporação imobiliária, mas sim perfectibilizada com recursos de financiamento bancário, sendo certo que todas as despesas e encargos financeiros relativos ao empréstimo ficaram sob responsabilidade exclusiva da vendedora.

Nesse contexto, a segunda instância estabeleceu a incidência do CDC, por vislumbrar relação de consumo.

Veja-se (e-STJ, fls. 262-267):

Alegam as Rés a regular alienação extrajudicial do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, eis que verificado o inadimplemento e adotado o procedimento previsto no art. 63, §§1º e 2º da Lei 4.591/64. Referida Lei, no art. 58, regula a incorporação imobiliária através do regime de construção por administração, também denominada construção a preço de custo:

“Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições”.

Nesta modalidade de incorporação, é constituído condomínio pelos proprietários e nomeada Comissão de Representantes incumbida de fiscalização dos recursos utilizados pela incorporadora na realização da obra.

O inadimplemento do contrato em que se adota este regime autoriza a alienação extrajudicial do imóvel, conforme art. 63 e parágrafos da Lei. No

caso, a contratação se deu de forma diversa.

Não se verifica a adesão dos Autores a contrato de construção a preço de custo. Conforme compromisso de compra e venda firmado entre as partes, o empreendimento foi realizado com recursos de financiamento bancário (Cláusula 4.3 fls. 36) e todas as despesas e encargos financeiros relativos ao empréstimo ficaram sob responsabilidade exclusiva da vendedora (Cláusula 4.4 fls.36/37).

Não há nenhum indício de administração de recursos dos compradores pela construtora, para realização da obra, nem instituição de condomínio de proprietários ou de Comissão de Representantes, sem que se possa falar em regime de construção a preço de custo.

Assim, não é possível afastar a obrigação das vendedoras à restituição de parte do valor pago pelos compradores.

[...]

Os compradores têm direito de rescindir o contrato e ver restituídas as parcelas pagas, sendo autorizada a retenção de parte do valor para despesas administrativas suportadas pela vendedora, como preceituam as Súmulas 1 e 2 do TJ/SP:

“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça contém o mesmo entendimento:

[...]

No caso, nada obstante inaplicável a Lei do Distrato Imobiliário, em vigor em 27 de dezembro de 2018, ao contrato firmado em 2014, impõe-se reconhecer o direito de retenção de 25% do saldo dos valores pagos, conforme já se manifestou esta Câmara:

[...].

De tudo resulta o parcial provimento do recurso para autorizar a retenção de 25% do valor pago pelos Autores.

Essas ponderações – inexistência de contratação regida pela Lei de Incorporação Imobiliária e incidência do CDC – foram fundadas na apreciação de fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

A retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, com a restituição do restante aos promitentes compradores, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte Superior – Súmula 83/STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO
INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INÉPCIA. PETIÇÃO INICIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR DA CAUSA. PARTE CONTROVERTIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. COBRANÇA. AFASTAMENTO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.
3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF.
4. Na hipótese, a Corte local entendeu que os fatos foram narrados com clareza e que o pedido é determinado, esbarrando o acolhimento da tese de inépcia da petição inicial na censura da Súmula nº 7/STJ.
5. De acordo com o disposto no artigo 292, II, do CPC/2015, o valor da causa nas ações que tenham por objeto a rescisão de ato jurídico deve corresponder à parte controvertida.
6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador.
7. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.
8. Não é devida a taxa de ocupação se o imóvel nem sequer foi entregue. Precedentes.
9. A revisão do quantitativo em que as partes foram vencedoras ou vencidas na demanda, assim como a existência de sucumbência mínima ou recíproca, com a fixação dos respectivos valores, encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
10. Agravo interno não provido (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1884664/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/04/2022, DJe 05/05/2022)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.088.616 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0073414-2

Número de Origem:

10105851220208260320 1010585122020826032050000

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRAMINHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMEIRA LTDA

AGRAVANTE : RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA

ADVOGADOS : JUNIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160

THAÍS CALSONI CORSI - SP360481

AGRAVADO : LIBIA SARA ROCHA GARCIA DA SILVA

AGRAVADO : WAGNER GARCIA DA SILVA

ADVOGADO : OSIEL LOURENÇO CAETANO - SP400540

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRAMINHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMEIRA LTDA

AGRAVANTE : RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA

ADVOGADOS : JUNIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160

THAÍS CALSONI CORSI - SP360481

AGRAVADO : LIBIA SARA ROCHA GARCIA DA SILVA

AGRAVADO : WAGNER GARCIA DA SILVA

ADVOGADO : OSIEL LOURENÇO CAETANO - SP400540

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de agosto de 2022