



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2156939 - RN (2022/0193739-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
CAMILA GOMES CAMARA - RN008905
AGRAVADO : CELSO DE OLIVEIRA DA COSTA
ADVOGADO : ÁUREA PEREIRA DA SILVA COSTA - RN013360

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO. AGRADO INTERNO. NÃO PROVIMENTO

1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.
2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida* (Súmula n.º 83 do STJ).
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido.

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 29/11/2022 a 05/12/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 05 de dezembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2156939 - RN (2022/0193739-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
CAMILA GOMES CAMARA - RN008905
AGRAVADO : CELSO DE OLIVEIRA DA COSTA
ADVOGADO : ÁUREA PEREIRA DA SILVA COSTA - RN013360

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO. NÃO PROVIMENTO

1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.
2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida* (Súmula n.º 83 do STJ).
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA. (PHOENIX) contra decisão de minha relatoria proferida em recurso especial.

CELSO DE OLIVEIRA DA COSTA (CELSO) ingressou com ação de rescisão contratual com pedido de restituição e não inclusão do nome em cadastros de

inadimplência contra PHOENIX.

Em primeiro grau, a ação foi julgada procedente para considerar rescindido o contrato e condenar PHOENIX a restituir o equivalente a 80% do valor pago por CELSO.

PHOENIX ingressou com apelação.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, relator o Desembargador Virgílio Macedo Jr., deu parcial provimento à apelação em acórdão assim ementado:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E TUTELA DE URGÊNCIA DE SUSPENSÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS DO FINANCIAMENTO E NÃO INCLUSÃO DO NOME DO DEMANDANTE NOS CADASTROS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR.

ENTENDIMENTO FIRMADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES NA PROPORÇÃO ENTRE 10% E 25%. ALEGAÇÃO DE QUE OS JUROS DE MORA DEVEM INCIDIR APENAS A PARTIR DA DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA CONDENAÇÃO.

POSSIBILIDADE. APELADO QUEM DEU CAUSA À RESCISÃO.

APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É possível a rescisão do contrato pelo promitente comprador por vontade própria, como também a restituição parcial dos valores pagos, devendo ser autorizada à construtora a retenção de percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) a título de compensação pelas despesas administrativas, publicitárias, de corretagem, para elaboração do contrato e para efetuar nova venda do imóvel 2. No tocante aos juros moratórios, considerando que foi o apelado quem deu causa à rescisão, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo pela incidência desde o trânsito em julgado da sentença, quando há definitivamente a obrigação de restituir.

3. Precedentes do STJ (AgRg no AREsp 600.887/PE, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 19/05/2015; REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011; AgRg 1552449/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016).

4. Apelo conhecido e parcialmente provido (e-STJ, fls. 370/371).

Os embargos de declaração opostos por PHOENIX foram rejeitados (e-STJ, fls. 396/402).

Tendo sido apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 438/456), PHOENIX interpôs recurso especial, com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando a violação dos arts. 25 da Lei n.º 6.766/79 e 473 do CC, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que **(1) o contrato em discussão é irretratável, não admitindo rescisão unilateral por denúncia imotivada** (e-STJ, fl. 509).

O recurso não foi admitido pelo TJRN (e-STJ, fls. 462/465), tendo subido a

esta Corte por meio de agravo em recurso especial.

Na sequência, neguei provimento ao recurso especial de ANTÔNIO, em decisão de minha lavra assim resumida:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AFRONTA AO ART. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 508)

Nas razões do presente agravo interno, PHOENIX combate a aplicação da Súmula n.º 568 do STJ e insistindo na arguição de afronta aos arts. 25 da Lei n.º 6.766/79 e 473 do CC e na ocorrência de dissídio jurisprudencial, em relação à interpretação da Súmula n.º 543 do STJ, ao alegar que **(1)** não existe direito potestativo de desistência nos contratos de promessa de compra e venda de lotes urbanos.

A impugnação não foi apresentada (e-STJ, fl. 538).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

(1) Rescisão unilateral do contrato

No julgamento do recurso especial, entendido que o acórdão proferido no Tribunal de origem foi decidido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, não se configurando, portanto, qualquer ofensa aos dispositivos legais apontados no especial, o que se verifica do seguinte trecho:

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu que cabível a rescisão unilateral do contrato de compra e venda por liberalidade do comprador, assim se pronunciando:

[...] em se tratando de distrato do contrato de promessa de compra e venda, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento sumulado no sentido de que:

"Súmula nº 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."

No caso vertente, o apelado desistiu do contrato uma vez que não tinha mais possibilidade de arcar com as despesas dele decorrente. (e- STJ, fls. 373/374)

A conclusão adotada na origem encontra-se em desarmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, pois a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva dos adquirentes, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018.

Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

Importante destacar, ainda, que a viabilidade do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal pressupõe que, além da transcrição dos acórdãos aptos à comprovação da alegada divergência, se proceda ao cotejo analítico entre o aresto recorrido e o trazido como paradigma, com a demonstração da identidade fática entre eles e da interpretação divergente dada ao mesmo dispositivo legal, o que não ocorreu na espécie. (e-STJ, fls. 509/511)

Na mesma direção do entendimento aplicado, o AREsp n.º 2.150.007/RN, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 2/9/2022, também interposto por PHOENIX. Confira-se:

Alega a inexistência de direito potestativo de desistência no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de lotes urbanos sob o regime da Lei 6.766/79, porquanto foi celebrado sob condição de irretratabilidade, se sorte que não comporta exercício de direito de arrependimento.

Aduz que "o que se admite neste tipo de negócio jurídico é a resolução culposa por iniciativa do credor da obrigação descumprida - e, aqui, sim, se aplica a Súmula 543 do STJ - ou, ainda, a propositura de resolução por onerosidade excessiva, hipótese que deve ser analisada casuisticamente, conforme instrução probatória de cada processo, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil" (e-STJ, fl. 1363).

Afirma a impossibilidade de resolução contratual culposa por iniciativa do próprio devedor da obrigação inadimplida.

Argumenta a necessidade de prova efetiva da onerosidade excessiva para resolução de contratos de compra e venda sob fundamento de insuportabilidade de pagamento.

Ao final, requer a reforma do acórdão "para reconhecer a irretratabilidade (art. 25, Lei 6.766) dos contratos firmado pelas partes, considerando, para tanto, a vedação da denúncia para rescisão unilateral e imotivada (art. 473, CC), a impossibilidade de resolução contratual culposa por iniciativa do próprio devedor (art. 475, CC) e, finalmente, a não satisfação, por parte do Recorrido, do ônus da prova dos fatos constitutivos (art. 373, I, CPC) do direito de resolução por onerosidade excessiva (art. 478, CC), diante da falta de demonstração da insuportabilidade superveniente e inimputável de pagamento das parcelas contratuais, inclusive conforme delineado em aclaratórios" (e-STJ, fl. 1363/1364).

[...]

No tocante, à possibilidade resilição do contrato de compra e venda de imóvel, anoto que a conclusão adotada pelo acórdão recorrida está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o consumidor tem o direito de rescindir o contrato de promessa de compra e venda do imóvel e receber restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante, conforme dispõe a Súmula 543 do STJ.

[...]

Incide, portanto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Sendo assim, pela explícita comprovação da consonância entre a conclusão adotada no acórdão recorrido e a jurisprudência sedimentada nesta Corte, incidente ao caso a Súmula n.º 83 do STJ, confirmando o entendimento de que não configurada afronta aos artigos de lei trazidos para discussão no especial.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.156.939 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0193739-6

Número de Origem:

08300744320198205001 8300744320198205001

Sessão Virtual de 29/11/2022 a 05/12/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270

ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829

CAMILA GOMES CAMARA - RN008905

AGRAVADO : CELSO DE OLIVEIRA DA COSTA

ADVOGADO : ÁUREA PEREIRA DA SILVA COSTA - RN013360

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270

ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829

CAMILA GOMES CAMARA - RN008905

AGRAVADO : CELSO DE OLIVEIRA DA COSTA

ADVOGADO : ÁUREA PEREIRA DA SILVA COSTA - RN013360

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/11/2022 a 05/12/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 06 de dezembro de 2022