



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2023000 - SP (2022/0273313-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TI WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
OUTRO NOME : C WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA
OUTRO NOME : C14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : FRANCIS MARINHO
ADVOGADOS : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343
LUIZ FERNANDO PEREIRA BUSTA - SP353346

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ALEGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel está submetida ao regime de construção por administração, em regra, ante a desistência injustificada do comprador, faz-se necessária a realização de leilão extrajudicial do imóvel, ficando a eventual devolução de valores condicionada à quitação prévia do saldo devedor, nos termos do que dispõe o art. 63 da Lei n.º 4.591/64.

2. No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas

demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.

3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

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 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2023000 - SP (2022/0273313-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TI WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
OUTRO NOME : C WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA
OUTRO NOME : C14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : FRANCIS MARINHO
ADVOGADOS : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343
LUIZ FERNANDO PEREIRA BUSTA - SP353346

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ALEGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel está submetida ao regime de construção por administração, em regra, ante a desistência injustificada do comprador, faz-se necessária a realização de leilão extrajudicial do imóvel, ficando a eventual devolução de valores condicionada à quitação prévia do saldo devedor, nos termos do que dispõe o art. 63 da Lei n.º 4.591/64.

2. No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas

demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.

3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TI WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e R. RANAURO RAJA LTDA. (TI WONDERFULL e outra) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA UNIRECORRIBILIDADE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ALEGAÇÃO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos por TI WONDERFULL e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 571/574).

Nas razões do presente inconformismo, defenderam que o contrato celebrado entre as partes está submetido ao regime de construção por administração, razão pela qual, ante a desistência injustificada do comprador, faz-se necessária a realização de leilão extrajudicial do imóvel, ficando a eventual devolução de valores condicionada à quitação prévia do saldo devedor, nos termos do que dispõe o art. 63 da Lei n.º 4.591/64, questão cuja solução independe do reexame de provas.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Da submissão do contrato ao regime de administração

Em suas razões recursais, TI WONDERFULL e outra alegaram que o contrato celebrado entre as partes está submetido ao regime de construção por administração, razão pela qual, ante a desistência injustificada do comprador, faz-se necessária a realização de leilão extrajudicial do imóvel, ficando a eventual devolução de valores condicionada à quitação prévia do saldo devedor, nos termos do que dispõe o art. 63 da Lei n.º 4.591/64, questão cuja solução independe do reexame de provas.

Com efeito, a construção do imóvel sob o regime de administração (preço de custo), na forma do art. 58 da Lei nº 4.591/64, é negócio coletivo, administrado pelos próprios condôminos, adquirentes de frações ideais do empreendimento, que, por meio de uma comissão de representantes, recebe, administra e investe os valores vertidos por todos, motivo pelo qual os riscos do empreendimento são de responsabilidade dos próprios adquirentes, e, em regra, a incorporadora nem mesmo irá figurar no polo passivo da ação de devolução das parcelas pagas e administradas pelo condomínio.

No caso em análise, contudo, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o TJSP que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deveria obedecer aos ditames da Lei n.º 4.591/64, mas, sim, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.

Por oportuno, trago à colação os seguintes excertos do aresto recorrido:

Conforme entendimento manifestado no STJ, nesta modalidade de construção a devolução não pode ser exigida da construtora ou da incorporadora: “No regime de construção por administração, a responsabilidade pelo andamento, recebimento das prestações e administração da obra é dos adquirentes, condôminos, por intermédio da comissão de representantes, e não da incorporadora, parte ilegítima para figurar no pólo passivo de ação que visa à devolução de valores pagos por adquirente inadimplente” (REsp 679.627/ES, Relatora Ministra Nancy Andrighi, j. em 26/10/2006).

[...]

Entretanto, no caso, há controvérsia sobre a contratação por administração. O contrato firmado entre as partes faz menção a esta modalidade de contratação, ao condomínio dos compradores e à comissão de representantes. Além disto, o imóvel adquirido pelo Autor foi alienado em leilão público, adotado o procedimento previsto no art. 63 da Lei 4.591/64 (fls. 267/269).

Por outro lado, como entendeu a magistrada, os boletos pagos pelo Autor apontaram como favorecida a Ré C14 Empreendimentos Imobiliários (fls. 74/75), o que descaracterizaria a construção por administração, eis que, nesta modalidade, todos os pagamentos devem ser feitos em favor do Condomínio, como preceitua o art. 58, I,

da Lei. Acresce que, ainda consoante a sentença, a Cláusula 8.2 do contrato estabelece a possibilidade da outorgante, no caso a Ré C14 Empreendimentos Imobiliários, “executar” o outorgado, no caso de inadimplemento (fls. 30), ao passo em que no contrato de construção por administração tal prerrogativa seria conferida ao Condomínio.

Em que pesem as alegações das Apelantes, a prova dos autos revela que a construção não se deu pelo regime de administração, cuidando-se, antes, de adoção simulada adotada pela vendedora como forma de se eximir do dever de restituir parte do preço nas hipóteses de rescisão por iniciativa ou inadimplemento do compromissário comprador. Note-se que a vendedora do lote e a construtora são empresas coligadas e, em atividade conjunta, edificaram e venderam as unidades edificadas. Por meio de compromisso de compra e venda de fração ideal obrigaram-se o Autor e a C8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com anuência da construtora Ré, C14 Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade de propósito específico criada para a construção dos apartamentos, empresas que, representadas pela mesma pessoa, firmaram simultaneamente o “Instrumento Particular de Contrato de Construção por Administração e Outros Pactos” (fls. 66). Assim, apesar da referência ao regime de administração nos contratos, o negócio era diverso. Neste quadro, impunha-se reconhecer que, em face da rescisão, cumpria às Rés restituir parte dos valores pagos, sob pena de enriquecimento sem causa, que se configuraria pela restituição da coisa às vendedoras com a retenção do preço.

É incontroverso o inadimplemento contratual pelo comprador, impondo-se a restituição de parte do valor pago, sem qualquer discussão acerca do percentual definido na sentença. Aplica-se ao caso a Súmula 543 do 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” (e-STJ, fls. 395/398).

Desse modo, a revisão das conclusões do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação de cláusulas do referido contrato, bem como de nova incursão no acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

A título ilustrativo:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. DESCARACTERIZAÇÃO. MORA DOS COMPRADORES. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. [...]

2. *O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

3. *No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a mora da recorrente e de declarar o inadimplemento dos compradores, ora agravados, e, por consequência, afastar o dever da empresa de restituir integralmente as quantias pagas, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.*

4. *Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos. Logo, nem sequer um eventual leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, pode subtrair o direito do consumidor de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, o que foi observado pelo TJSP.*

5. *Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).*

6. *"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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.*

7. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AglInt no REsp 1.891.471/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 28/3/2022, DJe 31/3/2022 - sem destaques no original.)

Logo, 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.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.023.000 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0273313-3

Número de Origem:

10136858720198260100 1013685872019826010050000 20210001037068 20220000134438

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TI WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO NOME : C WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

OUTRO NOME : C14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RECORRENTE : R RANAURO RAJA LTDA.

OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.

OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

RECORRIDO : FRANCIS MARINHO

ADVOGADOS : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

LUIZ FERNANDO PEREIRA BUSTA - SP353346

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TI WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO NOME : C WONDERFULL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

OUTRO NOME : C14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.

OUTRO :

NOME RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO :
NOME CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : FRANCIS MARINHO
ADVOGADOS : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343
LUIZ FERNANDO PEREIRA BUSTA - SP353346

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de agosto de 2023