



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227266 - RJ (2022/0320266-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : ALESSANDRA REALE ISAAC
ADVOGADOS : SÉRGIO MURILO HERRERA SIMÕES - RJ042678
FABIANNE TEIXEIRA HERRERA SIMÕES - RJ226675

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. REGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ.

2. A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação: "Nas hipóteses 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".

3. Mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 17/09/2024 a 23/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos

do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227266 - RJ (2022/0320266-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : ALESSANDRA REALE ISAAC
ADVOGADOS : SÉRGIO MURILO HERRERA SIMÕES - RJ042678
FABIANNE TEIXEIRA HERRERA SIMÕES - RJ226675

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. REGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTES STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ.

2. A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação: "Nas hipóteses 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".

3. Mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por TIC FRAMES

EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por ausência de violação do art. 1.022 e incidência das Súmulas 7, 83 e 543/STJ (fls. 670-679).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 393-394):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO DE CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. RELAÇÃO DE CONSUMO. EMPREENDEMENTO IMOBILIÁRIO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E OUTROS PACTOS. PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM RESTITUIÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO. AUTORA QUE ALEGA A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO EM RAZÃO DE PROBLEMAS FINANCEIROS. SENTENÇA QUE RECONHECEU A POSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. RESCISÃO PELO CONSUMIDOR. DIREITO DE RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 20% (VINTE POR CENTO). CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA AO ESTABELECE A IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE NO CONTRATO DE ADESÃO QUE DEVE SER AFASTADA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ PERMITE RESILIÇÃO UNILATERAL DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO COMPRADOR SEM CONDIÇÕES DE PAGAR O PREÇO AJUSTADO. SUPERVENIÊNCIA DE LEILÃO QUE NÃO AFASTA O DIREITO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL FIXADO QUE ESTÁ EM CONFORMIDADE COM A FAIXA DEFINIDA PELO STJ. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE AUTORIZEM SUA ALTERAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE DEVE INCIDIR DESDE O DESEMBOLSO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE SE MANTÉM.

1. É lícito ao autor desistir 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, a título de suporte administrativo, como vem decidindo esta E. Corte em casos semelhantes.

2. Ratifique-se que é iterativa a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de suportar o

pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

3. Examinando o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal de Justiça, entendo que afigura razoável e proporcional a retenção de 20% (vinte por cento) sobre a importância efetivamente paga pelo consumidor, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual.

4. Correção monetária que, sendo mera recomposição do poder aquisitivo da moeda, deve incidir desde o desembolso, tal como reconhecido na sentença.

5. Precedentes destes do Eg. STJ e deste Tribunal.

6. Recurso ao qual se nega provimento.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 437).

Alega a agravante que o recurso especial interposto tinha por finalidade suscitar a reforma da decisão, considerando que aquela teria violado leis federais.

Aduz que este STJ tem mitigado a rigidez da Súmula 7, acolhendo o princípio da revalorização legal da prova.

Sustenta inaplicabilidade das Súmulas 83 e 543//STJ.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 696-701).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Na questão posta nos autos, cumpre considerar a relação obrigacional existente entre o promitente vendedor e o promitente comprador.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ.

No caso em exame, a rescisão deu-se por culpa exclusiva da ora agravada, na medida em que, por dificuldades financeiras, não conseguiu mais cumprir com o pagamento das parcelas mensais acordadas.

O art. 53 do CDC estabelece que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Nessa mesma linha, a Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação:

Nas hipóteses 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.

Ressalte-se que mesmo quando inaplicável a tutela protetiva do CDC, a necessidade de devolução (integral ou parcial) dos valores pagos ainda se apresentará como regra geral. A propósito, basta lembrar os deveres anexos que defluem da cláusula geral da boa-fé objetiva e o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Com efeito, o dever de restituir que se imputa ao promitente vendedor em casos de extinção imotivada do contrato representa uma tentativa de recomposição das partes ao estado anterior, justificando-se, nessa medida, como verdadeiro imperativo de justiça.

De acordo com o acórdão recorrido, *"examinando o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal de Justiça, entendo que afigura razoável e proporcional a retenção de 20% (vinte por cento) sobre a importância efetivamente paga pelo consumidor, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual.*

Sendo assim, compete afastar a pretensão da recorrente para reconhecimento da ampliação para 50% do percentual de retenção.

Registre-se, por oportuno, que a desistência do negócio jurídico por parte do comprador é risco inerente à atividade desenvolvida pela ré e, portanto, fato previsível que deve ser considerado quando do planejamento do empreendimento a ser executado" (fl. 404).

Em relação à devolução dos valores pagos pelos adquirentes no caso de rescisão em contratos imobiliários, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.300.418/SC, em recurso repetitivo, fixou a seguinte tese:

Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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 mesmo sentido, o enunciado 543 da súmula do Superior Tribunal de Justiça:

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.

Ainda sobre o tema de rescisão do contrato de compra e venda, a jurisprudência desta Corte Superior estabelece que o percentual de retenção por parte do vendedor deve ser fixado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores do imóvel, devendo ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso.

A propósito, cito:

2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. "Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.).
4. O mero não conhecimento ou a improcedência de

recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

5. Agravo interno improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.658.108/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga

2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AgInt no AREsp n. 2.051.509/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

Na espécie, mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial.

Logo, constata-se que o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior, permanecendo incólume o enunciado da Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela incidência da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido, cito:

2. Decidir de forma contrária ao que fora fixado na origem quanto a assistência judicial gratuita, ausência de prova, taxas associativas e honorários advocatícios, redundaria na necessária incursão na seara fática probatória. Súmula n. 7/STJ.

[...]

5. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é admitida a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Precedentes.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.059.733/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023,

9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

9.1. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou previamente os adquirentes da incidência da comissão de corretagem, tampouco lhes prestou informações claras a justificar o repasse de tal encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282, 356 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

11. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.227.266 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0320266-7

Número de Origem:

00228435020168190209 01174110320168190001 1174110320168190001 202224509216
228435020168190209

Sessão Virtual de 17/09/2024 a 23/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : ALESSANDRA REALE ISAAC

ADVOGADOS : SÉRGIO MURILO HERRERA SIMÕES - RJ042678
FABIANNE TEIXEIRA HERRERA SIMÕES - RJ226675

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : ALESSANDRA REALE ISAAC

ADVOGADOS : SÉRGIO MURILO HERRERA SIMÕES - RJ042678
FABIANNE TEIXEIRA HERRERA SIMÕES - RJ226675

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/09/2024 a 23/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2024