



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2241045 - RJ
(2022/0348660-0)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : MARCO ANTONIO BIGATELLO
AGRAVADO : DENISE MAIA BIGATELLO
ADVOGADOS : ALEXANDRE GOMES POMBO - RJ178942
SAMANTHA MAIA - RJ180447

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da 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."

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a questão relativa à realização de leilão extrajudicial demonstra-se irrelevante quanto ao direito de restituição de valores ao promitente comprador (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1º/7/2022).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 09/05/2023 a 15/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de maio de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2241045 - RJ
(2022/0348660-0)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : MARCO ANTONIO BIGATELLO
AGRAVADO : DENISE MAIA BIGATELLO
ADVOGADOS : ALEXANDRE GOMES POMBO - RJ178942
SAMANTHA MAIA - RJ180447

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da 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."

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a questão relativa à realização de leilão extrajudicial demonstra-se irrelevante quanto ao direito de restituição de valores ao promitente comprador (AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1º/7/2022).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra decisão desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 656):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL, POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. 1. DESISTÊNCIA IMOTIVADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. 2. LEI N. 13.786/2018 NÃO APLICÁVEL AO CASO. 3. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Os embargos de declaração foram acolhidos para sanar a omissão apontada, sem efeitos infringentes.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 682-688), pleiteia a agravante pelo afastamento do óbice da Súmula 83/STJ.

Afirma a possibilidade de o incorporador promover o leilão extrajudicial da cota-parte do adquirente em virtude do inadimplemento contratual.

Requer a reconsideração da decisão agravada.

Sem impugnação, conforme certidões juntadas às fls. 692-693 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a questão relativa à realização de leilão extrajudicial demonstra-se irrelevante quanto ao direito de restituição de valores ao promitente comprador.

Na mesma linha de cognição:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE COMPROVADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não constitui ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Nos termos da jurisprudência desta 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, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.980.430/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1º/7/2022.)

Ademais, nos termos da 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."

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019).

2. Nos termos da 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."

3. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DO ADQUIRENTE DE RECEBER OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. QUANTUM FIXADO COM RAZOABILIDADE. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado

Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ.

4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

5. Os valores fixados a título de danos extrapatrimoniais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses específicas, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu no caso.

6. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.977.698/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 11/11/2022.)

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento manifestado no aresto impugnado, permanece íntegra a decisão agravada.

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 manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.241.045 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0348660-0

Número de Origem:

00463656120158190203 202224510975 463656120158190203

Sessão Virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : MARCO ANTONIO BIGATELLO

AGRAVADO : DENISE MAIA BIGATELLO

ADVOGADOS : ALEXANDRE GOMES POMBO - RJ178942

SAMANTHA MAIA - RJ180447

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : MARCO ANTONIO BIGATELLO

AGRAVADO : DENISE MAIA BIGATELLO

ADVOGADOS : ALEXANDRE GOMES POMBO - RJ178942

SAMANTHA MAIA - RJ180447

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 16 de maio de 2023