



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2272454 - RJ (2022/0404233-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : FABIO DUARTE DA SILVA
ADVOGADOS : HORACIO FRANCESCONI DE LEMOS - RJ021430
PAULA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS PEREIRA - RJ126530
CYNTHIA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS - RJ115009

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CDC E LEI DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE RECEBER AS PARCELAS PAGAS. PRECEDENTES.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento. Precedentes.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "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. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no AREsp n. 2.287.231/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023).

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 27/02/2024 a 04/03/2024, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de março de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2272454 - RJ (2022/0404233-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : FABIO DUARTE DA SILVA
ADVOGADOS : HORACIO FRANCESCONI DE LEMOS - RJ021430
PAULA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS PEREIRA - RJ126530
CYNTHIA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS - RJ115009

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CDC E LEI DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE RECEBER AS PARCELAS PAGAS. PRECEDENTES.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento. Precedentes.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "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. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no AREsp n. 2.287.231/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023).

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 782-790).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 517-518):

Ação indenizatória. Resilição de contrato de compra e venda. Pedido de condenação solidária dos réus e restituição com retenção em percentual mínimo. Sentença parcialmente procedente. Inconformismo dos réus. Entendimento desta Relatora quanto à necessidade de pequeno reparo na sentença tão somente quanto à incidência dos juros de mora, que devem fluir a contar do trânsito em julgado, mantida a procedência parcial dos pedidos. 1. Preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pela ré, que se afasta. Empresas (incorporadora e construtora) que participam na venda e realização do objeto do contrato.

2. Ação indenizatória firmada abusividade na pretensão da ré relativa a retenção dos valores pagos pelo comprador, o que revelaria clara a intenção de enriquecimento sem causa da parte ré apelante. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça que já se manifestou sobre a incidência do CDC sobre os contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, em observância aos princípios gerais de direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações, a boa-fé objetiva e a vedação do locupletamento ilícito. Lei nº 4.591/64 que não incide em detrimento da Lei nº 8.078/90.

3. Tese de inexistência de interesse de agir que não prospera. Firme posicionamento desta E. Câmara no sentido de que a realização do leilão extrajudicial não retira do comprador o direito de reaver parte das parcelas que pagou, tendo em vista que tal retenção, configuraria enriquecimento ilícito da ré, situação vedada em nosso ordenamento jurídico. Devolução das parcelas que se impõe. Aplicação do verbete sumular nº 543 do E. 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.”

4. No que toca ao percentual, percentual de 20% fixado na sentença que se alinha com a jurisprudência do E. STJ prevê a possibilidade da retenção entre 10% e 25%.

5. Juros de mora, que devem fluir a contar do trânsito em julgado, conforme entendimento firmado no julgamento do REsp. 1.740.911/DF, submetido ao rito dos recursos repetitivos, tese nº. 1.002: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”. (REsp1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe22/08/2019). Parcial provimento ao apelo do réu, nesse quesito que se impõe. Precedentes do TJERJ e STJ. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO tão somente quanto à incidência dos juros de mora, que devem fluir a contar do trânsito em julgado.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 630-634).

Alega a parte agravante que a decisão agravada é omissa, pois desconsiderou "o art. 63, § 4º, da Lei 4.591/64 nas hipóteses de incorporação imobiliária, de modo que caberia apenas a devolução da quantia que sobejasse ao valor devido, o que não aconteceu, pois a quantia obtida com a arrematação foi inferior à quantia devida" (fl. 799).

Aduz, ainda, que não é caso de incidência da Súmula n. 7/STJ, pois a agravante alega não pretender o reexame da matéria de fato ou prova, apenas a reavaliação do que consta no acórdão recorrido, o qual "declara expressamente que houve o leilão e arrematação do imóvel objeto desta demanda, assim como a pretensão de aplicação dos referidos artigos ao caso dos autos".

Por fim, sustenta, que não deve incidir a Súmula n. 568/STJ, na medida em que a orientação desta Corte é de que o valor a ser restituído corresponderá ao que sobejar do leilão.

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

A agravada, instada a manifestar-se, apresentou contrarrazões (fls. 812-840).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso não merece prosperar, pois a agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

Conforme demonstrado na decisão agravada, inexistente a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, acerca das razões da aplicação do CDC ao caso e consignou que, "conquanto o contrato de incorporação imobiliária seja regido pela Lei n. 4.591/1964, sobre ele incidem também as normas protetivas do CDC. A incidência do CDC encontra explicação no fato de que, de um lado da relação jurídica de direito material, figura fornecedor de produto (imóvel) e, do outro, destinatário final do produto ou serviço (consumidor)" (grifei) (fl. 521).

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Quanto à incidência do CDC ao caso dos autos, nos termos da jurisprudência do STJ, o Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento (AgInt no AREsp n. 2.289.941/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023).

Assim, justifica-se o entendimento exarado pela origem no sentido de condenar a agravante a restituir 80% dos valores pagos pelos agravados, nos termos da jurisprudência: "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 n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

Ainda, importante ressaltar que a jurisprudência desta Segunda Seção afirma que a realização de leilão extrajudicial demonstra-se irrelevante quanto ao direito de restituição de valores ao promitente comprador (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.241.045/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023).

Nesse sentido, cito:

EMENTA AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. 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-COMPRADOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% FIXADA PELO TRIBUNAL A QUO COM BASE EM PREVISÃO CONTRATUAL. PONTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRADO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Impõe-se observar que o STJ possui sólido entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 - inteligência da Súmula 543/STJ.

2. Ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.

3. Aplica-se a Súmula 83/STJ, tanto para os recursos interpostos com fulcro na alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional.

Precedente.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.267.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO 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.)

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 2.272.454 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0404233-0

Número de Origem:

00574104320168190004 202224512959 574104320168190004

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : FABIO DUARTE DA SILVA

ADVOGADOS : HORACIO FRANCESCONI DE LEMOS - RJ021430

PAULA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS PEREIRA - RJ126530

CYNTHIA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS - RJ115009

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : FABIO DUARTE DA SILVA

ADVOGADOS : HORACIO FRANCESCONI DE LEMOS - RJ021430

PAULA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS PEREIRA - RJ126530

CYNTHIA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS - RJ115009

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de março de 2024