



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2328172 - RJ
(2023/0092481-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : SERGIO MATTA PERES
AGRAVADO : ELOIZA LOPES DA COSTA PERES
AGRAVADO : LOUISE DA COSTA PERES
ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ DA COSTA MESQUITA PEDROSA - RJ079984
LUÍS FELIPE SILVA - RJ138746
RENÊ DA SILVA FREITAS - RJ147593

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VALORES. RESTITUIÇÃO. SÚMULAS NºS 543 E 568/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. De acordo com o entendimento sedimentado no STJ, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa vendedora de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos adquirentes de unidades imobiliárias, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula nº 543/STJ.

2. No caso, não há, na moldura fática assentada pelas instâncias ordinárias, o reconhecimento da existência de previsão contratual para a adoção de medidas expropriatórias extrajudiciais, nem da prévia interpelação do devedor para constituição da sua mora, pressupostos necessários para que a execução fosse realizada nos moldes da Lei nº 4.591/1964.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2328172 - RJ
(2023/0092481-2)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : SERGIO MATTA PERES
AGRAVADO : ELOIZA LOPES DA COSTA PERES
AGRAVADO : LOUISE DA COSTA PERES
ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ DA COSTA MESQUITA PEDROSA - RJ079984
LUÍS FELIPE SILVA - RJ138746
RENÊ DA SILVA FREITAS - RJ147593

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VALORES. RESTITUIÇÃO. SÚMULAS NºS 543 E 568/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. De acordo com o entendimento sedimentado no STJ, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa vendedora de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos adquirentes de unidades imobiliárias, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula nº 543/STJ.

2. No caso, não há, na moldura fática assentada pelas instâncias ordinárias, o reconhecimento da existência de previsão contratual para a adoção de medidas expropriatórias extrajudiciais, nem da prévia interpelação do devedor para constituição da sua mora, pressupostos necessários para que a execução fosse realizada nos moldes da Lei nº 4.591/1964.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 696/699).

Em suas razões (e-STJ fls. 703/709), as agravantes defendem que

"(...)

Em que pese haver o entendimento de que nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, essa não foi a discussão trazida ao caso" (e-STJ fl. 706).

Sustentam, ainda, que *"(...) o STJ possui entendimento pelo cabimento do procedimento previsto no art. 63 da Lei nº 4.591/64 para os casos de inadimplência do promitente comprador, desde que haja previsão contratual" (e-STJ fl. 707).*

Ao final, requerem o provimento do recurso.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 1.029).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, cumpre esclarecer que, ao contrário do alegado, a matéria julgada pela decisão agravada corresponde exatamente àquela devolvida no recurso especial interposto pelas agravantes, no qual aduzem que os adquirentes não teriam direito à restituição dos valores desembolsados, visto que o contrato teria sido rescindido em virtude de leilão extrajudicial.

Entretanto, conforme precisamente destacado pela decisão combatida, o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que

"(...) 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" (AgInt no REsp 1.950.133/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

Com efeito, a jurisprudência do STJ é assente no sentido de que,

"(...) 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" (AgInt no AREsp 2.388.362/AM, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024).

Além disso, merece registro, o fato de que não há, na moldura fática assentada pelas instâncias ordinárias, as premissas necessárias para que fosse franqueada às agravantes a execução nos moldes da Lei nº 4.591/1964, quais sejam, a previsão contratual da medida expropriatória extrajudicial e a prévia interpelação do devedor para a sua constituição da mora.

Ao revés, consta do acórdão recorrido que "(...) a recorrente, apesar de previamente ciente do desejo do consumidor em implementar o distrato, optou por prosseguir com o leilão extrajudicial do imóvel em detrimento do direito daquele" (e-STJ fl. 592).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.328.172 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0092481-2

Número de Origem:

00512471920178190002 202224515426 512471920178190002

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
NOME

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME

ADVOGADOS: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : SERGIO MATTA PERES

AGRAVADO : ELOIZA LOPES DA COSTA PERES

AGRAVADO : LOUISE DA COSTA PERES

ADVOGADOS: ROGÉRIO JOSÉ DA COSTA MESQUITA PEDROSA - RJ079984

LUÍS FELIPE SILVA - RJ138746

RENÊ DA SILVA FREITAS - RJ147593

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
NOME

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME

ADVOGADOS: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : SERGIO MATTA PERES

AGRAVADO : ELOIZA LOPES DA COSTA PERES

AGRAVADO : LOUISE DA COSTA PERES

ADVOGADOS: ROGÉRIO JOSÉ DA COSTA MESQUITA PEDROSA - RJ079984

LUÍS FELIPE SILVA - RJ138746

RENÊ DA SILVA FREITAS - RJ147593

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2024