



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2368351 - RO (2023/0169099-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
AMANDA MAYARA PALIOTTA FERNANDES - SP401090
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : ANA PAULA BAIJO
ADVOGADOS : SHELDON ROMAIN SILVA DA CRUZ - RO004432
PAMELA NUNES SANCHEZ OLIVEIRA - RO008270

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

1.1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

3. "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.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação. Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal *a quo*. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão

virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de novembro de 2023.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2368351 - RO (2023/0169099-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
AMANDA MAYARA PALIOTTA FERNANDES - SP401090
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : ANA PAULA BAIJO
ADVOGADOS : SHELDON ROMAIN SILVA DA CRUZ - RO004432
PAMELA NUNES SANCHEZ OLIVEIRA - RO008270

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

1.1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

3. "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.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação. Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal *a quo*. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 620/628) interposto contra decisão

desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

No mérito, reiteram as alegações de dissídio jurisprudencial e de negativa de vigência:

(i) dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC,

(ii) dos arts. 113, 422, 427 e 482 do CC/2002, porque seria lícito reter 30% (trinta por cento) dos valores pagos pela parte agravada, devido ao distrato imobiliário imotivado,

(iii) dos arts. 722 e 725 do CC/2002, alegando que seria válido o repasse da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem à adquirente do imóvel, ante a concretização do negócio e devido à comprovação de sua ciência sobre a transferência do encargo em debate, ainda que rescindido o contrato de compra e venda, e

(iv) do art. 34 do CTIN, sustentando que os adquirentes seriam responsáveis pelo pagamento das despesas de IPTU e das taxas condominiais em discussão, ainda que geradas anteriormente à imissão dela na posse no imóvel.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 610/616):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 5 e 83 do STJ e 282 e 356 do STF (e-STJ fls. 576/579). O acórdão do TJRO traz a seguinte ementa (e-STJ fls. 435/436):

EMENTA

Apelação cível. Recurso da autora. Deserção. Não conhecimento.

Loteamento Vera na Porto Velho. Cronograma de obras. Atraso na entrega. Cláusulas contratuais. Descumprimento. Rescisão. Culpa exclusiva do promitente vendedor. Restituição integral e imediata dos valores pagos. Dever. Retorno ao status quo ante. Juros. Termo a quo. Honorários recursais. Incidência.

Não se conhece de recurso de apelação por deserção, quando não há o recolhimento do preparo recursal, mesmo após decisão judicial, determinando sua complementação.

Evidenciado pela prova dos autos que houve descumprimento contratual da construtora/incorporadora quanto ao prazo de conclusão de empreendimento imobiliário, é cabível a rescisão do contrato com restituição integral e imediata dos valores pagos pelo consumidor, inclusive a comissão de corretagem, de forma que as partes retornem ao status quo ante.

As despesas de condomínio ou de associação e IPTU são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente.

Nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, o termo inicial dos juros de mora será a data da citação.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 474/478).

No recurso especial (e-STJ fls. 486/520), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, as recorrentes aduziram dissídio jurisprudencial e ofensa:

(i) aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC,

(ii) ao art. 34 do CTIN, sustentando que os adquirentes seriam responsáveis pelo pagamento das despesas de IPTU e das taxas condominiais em discussão, ainda que geradas anteriormente à imissão dela na posse no imóvel.

(iii) aos arts. 113, 422, 427 e 482 do CC/2002, porque seria lícito reter percentual de valores das parcelas pagas pela parte recorrida, devido à rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel por sua iniciativa, sob pena de ofensa ao princípio do pacta sunt servanda, e

(iv) aos arts. 722 e 725 do CC/2002, alegando que seria válido o repasse da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem aos adquirentes do imóvel, ante a concretização do negócio e devido à comprovação de sua ciência sobre a transferência do encargo em debate, ainda que rescindido o contrato de compra e venda.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 552/556).

No agravo (e-STJ fls. 582/593), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ fl. 599).

É o relatório.

Decido.

A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva das recorrentes. Confira-se o seguinte excerto (e-STJ fls. 431/432):

Analisando os documentos colacionados aos autos, observa-se que as

apelantes se comprometeram a executar as obras de infraestrutura do referido loteamento no prazo de 36 meses, a contar de junho/2013 (ID 9983561).

Dessa forma, considerando que as obras iniciaram-se em junho de 2013, deveriam ter sido concluídas até junho de 2016, o que não ocorreu.

Com efeito. Apenas em dezembro de 2017, as obras de infraestrutura do referido loteamento foram concluídas, conforme documento de ID n. 9983667 - Pág. 1, isto é, com 18 meses de atraso.

Note-se, portanto, que, ao invés dos 36 meses previstos contratualmente, as apelantes levaram 54 meses para concluir as obras básicas de infraestrutura, ficando pendentes ainda as obras complementares, tais como salão de festas, piscina, quadras de esporte e portaria, que levariam mais 6 meses para serem construídas, totalizando 60 meses para execução integral do empreendimento.

Assim, fica plenamente demonstrado o descumprimento do prazo estipulado na avença celebrada entre as partes, especificamente na cláusula 10.1.1 (ID n. 9983560 - Pág. 15), que dispõe:

10.1.1 Todas as obras de implantação e infraestrutura citadas no item 7.1 acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO.

Todavia, as apelantes pretendem desconstituir o que foi pactuado, alegando que o prazo de conclusão constante no compromisso de compra e venda e respectivo cronograma era apenas uma estimativa, não havendo que se falar em atraso porque as obras foram concluídas dentro do prazo máximo de 48 meses, previsto na Lei n. 6.766/1979.

Fica evidenciado, portanto, o inadimplemento contratual por parte das apelantes, consistente no atraso da obra, o que enseja a rescisão do contrato e consequente restituição integral dos valores pagos pela apelada.

Ao rejeitar os aclaratórios, o Colegiado esclareceu ainda que (e-STJ fl. 475):

Outrossim, ao contrário do que alegam, não há no julgamento o vício apontado, haja vista que o entendimento lançado no acórdão ao manter a sentença que admitiu a possibilidade de rescisão do contrato e a restituição das parcelas pagas em razão do inadimplemento das vendedoras, está alinhado com a orientação do STJ, no sentido de que somente na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, o que não é o caso dos autos.

Para dissentir dessa conclusão, a fim de descaracterizar o inadimplemento contratual das empresas, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nestes autos, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao aplicar o CDC em detrimento da Lei de Alienação Fiduciária no procedimento de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário, ante o transcurso do prazo de entrega das obras.

De outro lado, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e despesas do IPTU é encargo do adquirente, a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS

SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3.PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC/2015). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC/2015. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.697.414/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 15/12/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA. PRECEDENTES.

1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, "a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais".

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 535.078/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 2/9/2014, DJe 5/9/2014.)

O TJRO concluiu que (e-STJ fl. 433):

Outrossim, é importante esclarecer que também não é de responsabilidade da apelada o pagamento de encargos tributários e taxas associativas relativos ao imóvel em questão, uma vez que a promitente compradora nem sequer chegou a ser imitada na posse, tendo ingressado com a presente ação de rescisão do contrato antes mesmo da conclusão das obras.

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Sobre a devolução dos valores pagos pelos adquirentes do imóvel, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que o direito à retenção de parte do valor das parcelas pagas somente é assegurado às construtoras quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REVISÃO.SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "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" (Súmula 543/STJ).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.124.791/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2016, DJe 22/8/2016.)

E ainda, segundo a jurisprudência do STJ, quando a rescisão contratual ocorre com fundamento no atraso na entrega da obra, "é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ" (AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2021, DJe 17/3/2021).

Com o mesmo teor:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal.

(...)

5. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.

(...)

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/5/2021, DJe 24/5/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CORRETORA IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE FORNECIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS FORNECEDERES. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. PRECEDENTES.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de devolução de quantias pagas.

(...)

3. Ademais, a jurisprudência do STJ entende que resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.

4. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 1.768.177/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/5/2021, DJe 6/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

(...)

3. "Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019). Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp n. 1.859.363/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 28/8/2020.)

Diante de premissa fática de mora das vendedoras, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao admitir a restituição integral dos valores despendidos pelos compradores, incluindo a comissão de corretagem (e-STJ fls. 432/434), motivo pelo qual incide, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais as recorrentes não se desincumbiram.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

A Corte estadual afirmou houve inadimplemento contratual das empresas vendedoras, e não da compradora, motivo pelo qual admitiu a rescisão contratual e a restituição dos valores pagos pelo adquirente com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997 (e-STJ fls. 431/432 e 475).

Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Tal entendimento se alinha com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual se aplicam as disposições da Lei n. 9.514/1997 quando "o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora" (AgRg no Ag n. 550.820/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 23/3/2011), o que, frise-se, não ocorreu.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC." (AgInt no REsp 1848934/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020).

2. As conclusões da Corte local em relação ao descumprimento contratual, e inexistência de caso fortuito ou força maior a fim de justificar o atraso na entrega da obra; não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.724.267/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLEIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO

PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

(...)

2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembleia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.

3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 975.829/SE, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 3/10/2017.)

A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior, após o julgamento do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, manteve o entendimento de que a mora do comprador é pressuposto para o afastamento do CDC e para a aplicação da Lei n. 9.514/1997, nos casos de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário com pacto fiduciário.

Transcrevo, mais uma vez, o precedente qualificado aqui mencionado: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Com efeito, aplicadas as disposições do CDC, os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".

Nesse aspecto:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO NA SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca da resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária na hipótese de atraso na entrega da obra.

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 [...]".

3. Caso concreto em que a culpa da incorporadora foi reconhecida pelo Tribunal de origem, sendo devida, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.

(...)

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

(AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

(...)

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019.)

Logo, diante do inadimplemento contratual imputável às empresas recorrentes, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior ao manter a condenação à devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida.

Inafastável, dessa maneira, a Súmula n. 83/STJ.

E ainda, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia de acordo com a pacífica jurisprudência do STJ de que, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no

REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Esta Corte entende que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.(AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.804.500/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe 21/6/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem. Precedentes.

3. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à existência de danos morais indenizáveis demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1877662/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021.)

Aplicável, portanto, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ.

Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal *a quo*

(e-STJ fl. 433).

Com a mesma orientação:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...)

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitido na posse do bem.

(...)

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Sobre o dissídio jurisprudencial, impõe-se ressaltar que:

(i) "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018), e

(ii) "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.368.351 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0169099-2

Número de Origem:
70370011520178220001

Sessão Virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

OUTRO : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
NOME

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

IAGO DO COUTO NERY - SP274076

CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970

AMANDA MAYARA PALIOTTA FERNANDES - SP401090

LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397

AGRAVADO : ANA PAULA BAIJO

ADVOGADOS : SHELDON ROMAIN SILVA DA CRUZ - RO004432

PAMELA NUNES SANCHEZ OLIVEIRA - RO008270

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

OUTRO : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
NOME

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

IAGO DO COUTO NERY - SP274076

CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970

AMANDA MAYARA PALIOTTA FERNANDES - SP401090

LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397

AGRAVADO : ANA PAULA BAIJO

ADVOGADOS : SHELDON ROMAIN SILVA DA CRUZ - RO004432

PAMELA NUNES SANCHEZ OLIVEIRA - RO008270

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 21 de novembro de 2023