



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2079089 - MT (2023/0189147-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA**
AGRAVANTE : **CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO**
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : **CARLOS ARRUDA DE CARLI**
AGRAVADO : **FLAVIA NEIVA DE SOUZA**
OUTRO NOME : **FLAVIA NEIVA DE SOUZA CARLI**
ADVOGADO : **CARLOS ARRUDA DE CARLI (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO -**
MT014691

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/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. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da existência de exclusiva responsabilidade das recorrentes pelo desfazimento do negócio, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

3. No entanto, a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não se verifica na hipótese examinada.

4. Agravo interno desprovido.

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 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 28 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2079089 - MT (2023/0189147-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA**
AGRAVANTE : **CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO**
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : **CARLOS ARRUDA DE CARLI**
AGRAVADO : **FLAVIA NEIVA DE SOUZA**
OUTRO NOME : **FLAVIA NEIVA DE SOUZA CARLI**
ADVOGADO : **CARLOS ARRUDA DE CARLI (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO -**
MT014691

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/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. Para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, no sentido da existência de exclusiva responsabilidade das recorrentes pelo desfazimento do negócio, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

3. No entanto, a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não se verifica na hipótese examinada.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CIPASA VÁRZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e ORLEANS EMPREENDIMENTOS

LTDA. contra decisão monocrática proferida por este signatário, assim ementada (e-STJ, fls. 611-614):

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Irresignadas, as agravantes alegam, em síntese, que a Súmula 83/STJ seria inaplicável ao caso em apreço, uma vez que teria ocorrido, anteriormente, culpa do comprador para o desfazimento do negócio jurídico – devendo, portanto, serem aplicados os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 ao caso.

Sustentam que, antes mesmo do ajuizamento da demanda, a parte agravada já se encontraria em mora com as suas obrigações contratuais e teria se utilizado da ação como manobra jurídica para transferir a responsabilidade e descaracterização de seu descumprimento contratual à discussão sobre a ocorrência de atraso na obra.

Impugnação às fls. 632-637 (e-STJ), com pleito de aplicação da multa prevista no art. 1021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

De fato, a decisão monocrática deve ser mantida.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, a Súmula 543 desta Corte Superior dispõe 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" (sem grifos no original).

Ao dirimir a lide, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso assim asseverou (e-STJ, fls. 495-497; sem grifos no original):

A lide advém da Rescisão Contratual de Compra e Venda da Unidade Autônoma n. 29, da Quadra n. 02, do Condomínio Urbanístico Verana Várzea Grande I, situado no município de Várzea Grande, Matrícula n. 101.340 do CRI de Várzea Grande - MT, firmado em 25/11/2015, no valor de R\$ 79.376,24, em razão da alegação de inadimplemento contratual quanto à entrega do referido lote no prazo, cuja entrega deveria ter

ocorrido em setembro/2018, resguardado a tolerância de 180 dias, o que se encerraria em março de 2019, porém não ocorreu a entrega do referido imóvel até a data da propositura da demanda (25/04/2019), em razão de as obras estarem paralisadas.

Assim, **os autores pretendem a resolução do contrato, a restituição dos valores pagos no montante de R\$ 55.043,09**, a declaração de nulidade de cláusula contratual que impeça a restituição imediata e integral dos valores pagos, a condenação das requeridas ao pagamento de uma indenização a título de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e a condenação ao pagamento dos lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor do imóvel a época do negócio, com início 180 dias após a data prevista para entrega (conforme prazo de tolerância contratual).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos da demanda, por entender que a rescisão ocorreu por culpa das requeridas, em razão do atraso na entrega do imóvel, a ensejar a resolução do contrato e a restituição integral da quantia paga.

Inicialmente, registra-se que o entendimento da jurisprudência é no sentido da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóvel, porquanto a empresa vendedora se enquadra no conceito de fornecedora de produto (imóvel) e o adquirente, pessoa física, como destinatário final.

Logo, a resolução contratual é direito subjetivo dos consumidores e opera-se pela manifestação de vontade da parte que não tem mais interesse em dar continuidade ao vínculo contratual.

Dessa forma, se mostra acertada a sentença que entendeu que as normas do Código de Defesa do Consumidor devem ser aplicadas ao presente caso em detrimento da Lei n. 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Da mesma forma, não há falar que as cláusulas não estão sujeitas à revisão, em razão do princípio do pacta sunt servanda.

(...)

Sabe-se 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 da vendedora/construtora, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.**

Realça-se, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de devolução integral do valor pago.

(...)

Dessa forma, **não há falar em aplicação de cláusula do contrato que dispõe acerca do percentual de retenção para caso de rescisão por inadimplemento.**

Repita-se, no caso concreto, **em que restou demonstrada a culpa exclusiva da vendedora, é caso de devolução integral dos valores das parcelas.**

Outrossim, quando do julgamento dos embargos de declaração opostos, o TJMT complementou que (e-STJ, fl. 526; sem grifos no original):

Para as Embargantes houve omissão no acórdão quanto às suas argumentações de que a rescisão contratual se deu por decisão imotivada dos compradores, aqui embargados.

No caso, o acórdão manteve a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos da ação de Resolução Contratual c/c Perdas e Danos, **por entender que a rescisão ocorreu por culpa das requeridas embargantes, em razão do atraso na entrega do imóvel, a ensejar a resolução do contrato e a restituição integral da quantia paga.**

Realça-se que **não se trata de negar vigência ou afronta às regras dispostas nos artigos 26, 27, 28 e 29 da Lei n. 9.514/1997, o acórdão foi claro ao consignar que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da vendedora e não pode ser atribuída qualquer excludente de sua responsabilidade.**

Ademais, não restou demonstrado o inadimplemento contratual pelo comprador.

Destarte, tendo o Tribunal de origem expressamente asseverado que, com base nas provas dos autos, foi comprovada a culpa exclusiva das vendedoras, ora agravantes, pela rescisão contratual (conclusão que não pode ser desfeita nesta esfera extraordinária diante do óbice da Súmula 7/STJ) e consignado ser devida a restituição integral do montante pago pelos autores, está em consonância com a atual jurisprudência desta Corte.

Não se olvide, ainda, do entendimento já adotado no Superior Tribunal de Justiça de que "a errônea valoração da prova que dá ensejo ao recurso especial é aquela que decorre de equívoco na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, e não quanto às conclusões das instâncias ordinárias acerca dos elementos informativos coligidos aos autos do processo" (AREsp n. 1.380.879/RS, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 5/8/2020).

Dessa maneira, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado por esta relatoria, permanece inalterada a decisão agravada.

No entanto, não merece ser acolhido o pedido, formulado pela parte agravada, de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa – a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada – pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre na hipótese ora examinada.

Nessa diretriz de inteligência:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. MULTA. NÃO CABIMENTO. ART. 85, § 11, DO CPC/2015. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

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

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

4. Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição (art. 85, § 11, do CPC/2015).

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp 1728999/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/8/2021, DJe de 3/9/2021)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas 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 no REsp 2.079.089 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0189147-5

Número de Origem:
10037418120198110002

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

RECORRENTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

RECORRIDO : CARLOS ARRUDA DE CARLI

RECORRIDO : FLAVIA NEIVA DE SOUZA

OUTRO NOME : FLAVIA NEIVA DE SOUZA CARLI

ADVOGADO : CARLOS ARRUDA DE CARLI (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MT014691

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : CARLOS ARRUDA DE CARLI

AGRAVADO : FLAVIA NEIVA DE SOUZA

OUTRO :
NOME : FLAVIA NEIVA DE SOUZA CARLI

ADVOGADO : CARLOS ARRUDA DE CARLI (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - MT014691

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 29 de agosto de 2023