



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2452840 - RJ (2023/0285856-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.**
ADVOGADOS : **CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862**
 NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
 GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002
 ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : **LETICIA DUQUE ESTRADA MULATINHO MATIOLI**
AGRAVADO : **CLAUDINE APARECIDO MATIOLI JUNIOR**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE PAVLÚ DANNA - SP206771**
 THIAGO PEREIRA BOAVENTURA - SP237707

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVE DO PROMITENTE VENDEDOR. STATUS QUO ANTE. SÚMULA 543/STJ.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, concluiu pela culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual.
2. "Casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).
3. "Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o 'equivalente', se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu" (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021).
4. A ausência da devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados evidencia a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedente.
5. 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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2452840 - RJ (2023/0285856-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.**
ADVOGADOS : **CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862**
 NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
 GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002
 ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO : **LETICIA DUQUE ESTRADA MULATINHO MATIOLI**
AGRAVADO : **CLAUDINE APARECIDO MATIOLI JUNIOR**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE PAVLÚ DANNA - SP206771**
 THIAGO PEREIRA BOAVENTURA - SP237707

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVE DO PROMITENTE VENDEDOR. STATUS QUO ANTE. SÚMULA 543/STJ.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, concluiu pela culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual.
2. "Casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).
3. "Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o 'equivalente', se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu" (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021).
4. A ausência da devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados evidencia a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedente.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão mediante a qual neguei provimento ao agravo, por entender que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à necessidade de restabelecer o status quo ante quando há resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor.

Em suas razões, a agravante alega que não é a responsável pelo inadimplemento contratual.

Afirma a necessidade de os juros serem aplicados a partir do trânsito em julgado, a impossibilidade de devolução de arras em dobro e a inexistência de lucros cessantes.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Transcrevo a decisão agravada, cujo teor ratifico integralmente:

Cuida-se de agravo contra decisão que negou seguimento ao recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

"DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C /C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DA INCORPORADORA OBJETIVANDO NULIDADE DA SENTENÇA SUSTENTANDO SER ULTRA PETITA, TENDO EM VISTA QUE FOI CONDENADA A DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES RECEBIDOS A TÍTULO DE ARRAS. AFIRMA QUE NÃO HOUVE SALDO POSITIVO APÓS A REALIZAÇÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AFIRMA A CULPA EXCLUSIVA DA COMPRADORA, COM RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. SEJA AFASTADA A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. SUSTENTA A INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS APENAS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO (TEMA 1002 DO STJ), QUE A CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDA A PARTIR DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO (LEI 6.899/81) E OS JUROS DO TRÂNSITO EM JULGADO. REQUER, AINDA, A NÃO CONDENAÇÃO NOS LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. CONTRATO QUE PREVIA A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO EM MAIO DE 2016, COM DATA LIMITE DE ENTREGA EM NOVEMBRO DE 2016, EM RAZÃO DA PRORROGAÇÃO DOS 180 DIAS. HABITE-SE EXPEDIDO EM JULHO DE 2016, MAS SOMENTE EM MARÇO DE 2017 FOI AVERBADO NA MATRÍCULA. AUTOR QUE FICA INADIMPLENTE QUANTO AO PAGAMENTO DAS PARCELAS DA SUA PRESTAÇÃO EM JANEIRO DE 2017. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DO HABITE-SE PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO NA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PARTE AUTORA QUE NÃO É OBRIGADA A REALIZAR O FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR JUNTO A PRÓPRIA INCORPORADORA. CARACTERIZADA A CULPA DA RÉ. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ARRAS PREVISTO EM CLÁUSULA CONTRATUAL E PEDIDO PELA PARTE AUTORA, AFASTANDO POR CONSEQUENTE A ALEGAÇÃO DE SENTENÇA ULTRA PETITA, SENDO INDIFERENTE PARA O DESLINDE DA PRESENTE DEMANDA O SALDO NEGATIVO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA UNIDADE REALIZADO. EM RELAÇÃO AO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, TENDO EM VISTA A CULPA EXCLUSIVA PELO INADIMPLEMENTO DA RÉ, A DEVOLUÇÃO É DEVIDA NOS TERMOS DA SÚMULA 98 DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUALQUER EVENTO EXTRAORDINÁRIO QUE JUSTIFIQUE A PRETENDIDA COMPENSAÇÃO

PECUNIÁRIA POR SUPOSTO DANO MORAL. O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ENSEJA PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DURANTE O PERÍODO DE MORA DO PROMITENTE VENDEDOR, SENDO PRESUMIDO O PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. VALOR ARBITRADO RAZOÁVEL PARA A HIPÓTESE DOS AUTOS. PRECEDENTES. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO PARA REFORMAR PARCIALMENTE A SENTENÇA, EXCLUINDO DA CONDENAÇÃO A COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA A TÍTULO DE DANO MORAL"

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em seu recurso especial, o agravante alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 492 do Código de Processo Civil; art. 63, § 4º, da Lei 4.591/64; arts. 405 e 418 do Código Civil.

Sustenta a ocorrência de decisão extra petita, uma vez que apesar de ter sido decretada a devolução da taxa de corretagem, não houve pedido nesse sentido.

Apona que não existe saldo a ser devolvido, uma vez que, o imóvel foi leilado por valor inferior ao débito referente à inadimplência do contrato e às despesas com o leilão.

Defende, ainda, a impossibilidade de devolução do valor das arras em dobro e que a incidência dos juros de mora devem ocorrer após o trânsito em julgado da ação.

Por fim, requer o reconhecimento da ausência de necessidade de indenizar em lucros cessantes.

Sem contrarrazões.

Juízo de admissibilidade proferido às fls. 733/738 e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Verifica-se que o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de 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.

Outrossim, no tocante à devolução em dobro das arras, este Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que "Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o 'equivalente', se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu" (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021).

Quanto aos juros de mora, "casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).

Quanto aos pontos, incide a Súmula 83/STJ.

Por fim, quanto aos lucros cessantes, verifica-se que a parte agravante não apontou o dispositivo de lei tido por violado para embasar sua pretensão, o que caracteriza deficiência na fundamentação, incidindo no ponto a Súmula 284/STF.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte agravada, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensão a exigibilidade em caso de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Conforme anotado na decisão, ao contrário do que alegado pela parte agravante, foi estabelecida a sua culpa exclusiva pela rescisão do contrato, de modo que a alteração da conclusão, por demandar o reexame do contexto fático-probatório, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.452.840 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0285856-8

Número de Origem:

00191156420178190209 191156420178190209 202324504935

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

ADVOGADOS : CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : LETICIA DUQUE ESTRADA MULATINHO MATIOLI

AGRAVADO : CLAUDINE APARECIDO MATIOLI JUNIOR

ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE PAVLÚ DANNA - SP206771

THIAGO PEREIRA BOAVENTURA - SP237707

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

ADVOGADOS : CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220

GUSTAVO ALVES PIRES - RJ212002

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : LETICIA DUQUE ESTRADA MULATINHO MATIOLI

AGRAVADO : CLAUDINE APARECIDO MATIOLI JUNIOR

ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE PAVLÚ DANNA - SP206771

THIAGO PEREIRA BOAVENTURA - SP237707

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2025