



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2795091 - GO (2024/0437081-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
MATEUS STEFANI BENITES - SP406940
AGRAVADO : PAULO SERGIO GONCALVES
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR RIBEIRO - GO042877

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de descumprimento do prazo de entrega do empreendimento.
2. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Súmula n. 83 do STJ.
3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2795091 - GO (2024/0437081-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
MATEUS STEFANI BENITES - SP406940
AGRAVADO : PAULO SERGIO GONCALVES
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR RIBEIRO - GO042877

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de descumprimento do prazo de entrega do empreendimento.
2. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Súmula n. 83 do STJ.
3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por S & J CONSULTORIA

E INCORPORAÇÃO LTDA. (S & J) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. INCIDÊNCIA DO CDC. ATRASO ENTREGA INFRAESTRUTURA. CULPA EXCLUSIVA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO ANTERIOR A LEI DOS DISTRATOS. APLICAÇÃO SÚMULA 543/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. HONORÁRIOS MAJORADOS.

1. O contrato de compromisso de compra e venda de imóvel se subordina ao diploma consumerista, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras do consumidor (CDC, art. 2º) e do fornecedor (CDC, art. 3º).

2. Uma vez que o descumprimento contratual por parte da apelante/vendedora ensejou a rescisão do negócio entabulado entre os litigantes, por ter sido configurada sua culpa exclusiva, impõe-se a restituição integral e imediata dos valores pagos pelo comprador, nos termos do enunciado sumular n. 543, do Superior Tribunal de Justiça.

3. A correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Enquanto os juros de mora é a partir da citação, por tratar-se de culpa do vendedor, não aplicando o Tema 1002/STJ ao presente caso.

4. Honorários recursais majorados em conformidade com entendimento do Tema 1059/STJ.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA (e-STJ, fl. 431).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 503/507).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por PAULO SERGIO GONÇALVES contra S & J, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, S & J alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 2º do CDC e 421 do CC, ao sustentar **(1)** a inaplicabilidade das normas consumeristas à

hipótese, uma vez que o recorrido não adquiriu o imóvel como destinatário final; e (2) a possibilidade da retenção de 25% dos valores pagos na hipótese de desfazimento do contrato por iniciativa do promitente comprador.

(1) Da incidência do CDC

A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 932, III, DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO INVESTIMENTO. CDC. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. HIGIDEZ DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (art. 544, § 4º, I, do CPC/1973), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.

3. Aplica-se o CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente.

4. Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo nobre não foram objeto de debate no acórdão recorrido, visto que não houve o prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula nº 282 do STF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.729.370/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado aos 13/6/2022, DJe de 15/6/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O eg. Tribunal de origem consignou que os autores, ora recorridos, são destinatários finais da prestação de serviços pela recorrente.

2. Além disso, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário

final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional" (REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 06/03/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.930.156/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 29/11/2021, DJe de 15/12/2021)

No caso em análise, o Tribunal estadual consignou, expressamente, que "o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel se subordina ao diploma consumerista, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras do consumidor (CDC, art. 2º) e do fornecedor (CDC, art. 3º)" [e-STJ, fl. 435], sendo de se salientar, ademais, que "não há nada nos autos para afastar a conclusão do autor como destinatário final, como quer o apelante/requerido" (e-STJ, fl. 436).

Dessa forma, incide à hipótese o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(2) Da retenção de parte dos valores pagos

Por sua vez, conforme asseverou o Tribunal local, estando configurada a mora da promitente-vendedora, justifica-se a restituição integral das parcelas adimplidas pelo comprador, estando a conclusão adotada em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, do seguinte teor:

"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".

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, 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.

2. *"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).*

3. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp n. 1.848.001/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 13/6/2022, DJe de 21/6/2022)

Nessas condições , **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.795.091 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0437081-3

Número de Origem:

514383059 51438305920198090029

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADOS : MATEUS STEFANI BENITES - SP406940

LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327

CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467

AGRAVADO : PAULO SERGIO GONCALVES

ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR RIBEIRO - GO042877

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2025