

SUMÁRIO

EDIÇÃO N. 107: DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS - I.....	2
--	---

Edição n. 107 Brasília, 10 de agosto de 2018

As teses apresentadas foram elaboradas após pesquisa na base de dados de Jurisprudência do STJ atualizada até 18/06/2018.

Este periódico não é um repositório oficial de jurisprudência.

EDIÇÃO N. 107: DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS - I

1. Na hipótese de descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda, é possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com a indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória. *Observação 1: Tese afetada para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos - TEMA 970 *Observação 2: Vide Suspensão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - SIRDR - TEMA 1

Julgados: [AgInt no REsp 1610303/SE](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 16/02/2018; [AgInt nos EDcl no REsp 1655903/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 11/10/2017; [AgInt no REsp 1617556/DF](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 10/10/2017; [AgInt no REsp 1632716/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 30/06/2017; [AgRg no AREsp 847358/MG](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 01/06/2017; [AgInt no AREsp 969357/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 03/05/2017;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 602)

2. A inexecução do contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Julgados: [AgInt no AREsp 1162773/AM](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 29/06/2018; [AgInt no AREsp 1254010/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 25/05/2018; [EResp 1341138/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 22/05/2018; [AgInt no AREsp 1183767/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 14/05/2018; [AgInt no AREsp 1168356/AM](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 17/04/2018; [AgInt no REsp 1507737/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 27/03/2018;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 513) (Vide Pesquisa Pronta)

3. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. *Observação 1: Tese afetada para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos - TEMA 971 *Observação 2: Vide Suspensão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - SIRDR - TEMA 1

Julgados: [AgInt no AREsp 1183767/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 14/05/2018; [AgInt no REsp 1507737/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 27/03/2018; [AgInt no AREsp 717420/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 23/03/2018; [AgInt no REsp 1656221/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 19/09/2017; [AgInt no AREsp 835184/DF](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 25/05/2017; [REsp 1665550/BA](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 16/05/2017;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 602)

4. Há presunção de prejuízo do promitente comprador a viabilizar a condenação por lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda.

Julgados: [AgInt no AREsp 1162773/AM](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 29/06/2018; [AgInt no AREsp 1254010/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 25/05/2018; [EResp 1341138/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 22/05/2018; [AgInt no AREsp 1121461/AM](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 02/05/2018; [AgInt no AREsp 1168356/AM](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 17/04/2018; [AgInt no AREsp 1189236/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 27/03/2018;

(Vide Pesquisa Pronta)

5. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária do valor correspondente às parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

Julgados: [AgInt no REsp 1377034/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 27/09/2016; [AgRg no REsp 1222042/RJ](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 19/10/2015; [AgRg no AREsp 478627/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 15/08/2014; [EResp 876527/RJ](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 18/03/2009; [EDcl no REsp 345725/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 17/05/2004;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 522)

6. Não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidente em período anterior à entrega das chaves no contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Julgados: [AgInt no AREsp 932549/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 26/04/2018; [AgInt no AREsp 715769/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 18/04/2017; [AgInt no REsp 1613390/RJ](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 03/04/2017; [AgInt no AREsp 144732/RJ](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 21/09/2016; [AgRg no REsp 1266210/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 20/11/2015; [AgRg no AREsp 369649/PE](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 14/10/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 499) (Vide Jurisprudência em Teses N. 39 - TEMA 11)

7. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida.

Julgados: [AgInt no REsp 1216477/RS](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 07/06/2018; [AgInt no AREsp 1198893/MG](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 26/03/2018; [AREsp 1035439/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Publicado em 09/06/2017;

8. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Súmula n. 239/STJ)

Julgados: [REsp 1364272/MG](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 12/06/2018; [REsp 1698807/RJ](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 19/12/2017; [REsp 1336059/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 05/09/2016; [REsp 1221369/RS](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 30/08/2013; [REsp 866191/SC](#), Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJE 28/02/2011;

(Vide Súmula Anotada N. 239/STJ) (Vide Jurisprudência em Teses N. 80 - TEMA 15)

9. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - TEMA 886)

Julgados: [REsp 1704498/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 24/04/2018; [AgRg no AREsp 693206/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 22/03/2018; [AgRg no REsp 1372762/PR](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 27/02/2018; [AgInt no AREsp 887226/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 30/10/2017; [AgInt no AREsp 887226/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 30/10/2017; [AgInt no REsp 1219742/PR](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 22/08/2017; [REsp 1345331/RS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 20/04/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 624) (Vide Pesquisa Pronta) (Vide Jurisprudência em Teses N. 68 - TEMA 4 e N. 80 - TEMA 14) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

10. O promitente comprador do imóvel e o proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - TEMA 122)

Julgados: [AgInt no REsp 1655107/SP](#), Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, DJE 22/06/2018; [REsp 1717067/SP](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 25/05/2018; [AgInt no REsp 1690256/SP](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJE 13/12/2017; [AgInt no REsp 1672710/SP](#), Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJE 14/11/2017; [AgInt no REsp 1489075/SP](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJE 29/09/2017; [AgInt no REsp 1619112/SP](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJE 24/05/2017; [REsp 1111202/SP](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, DJE 18/06/2009;

([Vide Informativo de Jurisprudência N. 398](#)) ([Vide Pesquisa Pronta](#))([Vide Pesquisa Pronta](#)) ([Vide Jurisprudência em Teses N. 55 - TEMA 17](#)) ([Vide Repetitivos Organizados por Assunto](#))