Jurisprudência
em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUMÁRIO

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

Jurisprudência
em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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)