

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.418 - SC (2012/0000392-9)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO  
RECORRENTE : APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA  
ADVOGADO : HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CLÓVIS PAULO CECCATO E OUTRO  
ADVOGADO : ANÉSIO KNOTH E OUTRO(S)  
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"  
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR IDEC  
- "AMICUS CURIAE"  
INTERES. : ASSOCIAÇÃO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO  
CONSUMIDOR - MPCON - "AMICUS CURIAE"  
ADVOGADO : LEANDRO SILVA E OUTRO(S)

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. Recurso especial não provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Para os efeitos do artigo 543-C, do CPC, foi fixada a seguinte tese: É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de

# *Superior Tribunal de Justiça*

imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. Assim, em tais avenças submetidas às regras do 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 dar causa ao desfazimento. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília (DF), 13 de novembro de 2013(Data do Julgamento)



# *Superior Tribunal de Justiça*

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.418 - SC (2012/0000392-9)**

RECORRENTE	:	APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	CLÓVIS PAULO CECCATO E OUTRO
ADVOGADO	:	ANÉSIO KNOTH E OUTRO(S)
INTERES.	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
INTERES.	:	INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR IDEC - "AMICUS CURIAE"

### **RELATÓRIO**

#### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Clóvis Paulo Ceccato e Andrea Benevides Silva ajuizaram ação em face de APL - Incorporações e Construções Ltda., objetivando rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, cumulada com pedido de restituição das parcelas pagas - deduzidos os valores aportados a título de arras -, bem como a declaração de nulidade de cláusula que previa a devolução do que foi pago, em caso de rescisão, somente após o efetivo término da obra. O preço estipulado foi de R\$ 41.160,00, e, após uma repactuação, afirma que pagou o total de R\$ 23.972,68.

O Juízo de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca da Capital/SC julgou parcialmente procedentes os pedidos, deduzindo do valor a ser restituído apenas o que foi pago a título de arras (fls. 98-105).

Em grau de apelação, pretendeu a construtora ré a manutenção da cláusula contratual que determinava a restituição das parcelas pagas somente ao término do empreendimento (fls. 109-115).

O TJSC negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM NULIDADE DE CLÁUSULA E DEVOLUÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS ADIMPLIDAS. PREVISÃO CONTRATUAL DE RESTITUIÇÃO SOMENTE AO FINAL DA CONSTRUÇÃO. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. A RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMPLICA NA DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS EFETIVAMENTE ADIMPLIDAS. INTERPRETAÇÃO CONFORME O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. REEMBOLSO QUE SE IMPÕE COMO FORMA DE REESTABELECER (SIC) O EQUILÍBRIO JURÍDICO-PATRIMONIAL ENTRE AS PARTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (fl. 136).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Sobreveio recurso especial apoiado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual se sustenta, além de dissídio, ofensa ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Insurge-se a recorrente contra acórdão que determinou a restituição imediata e em parcela única dos valores pagos pelo promitente comprador, em razão de desistência/inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Entende inexistir ilegalidade na cláusula que prevê, para a hipótese de rescisão contratual, que as parcelas pagas pelo promitente comprador lhes sejam restituídas somente ao término da obra.

Contra-arrazoado (fls. 189-193), o especial foi admitido (fl. 195).

Ascendendo os autos a esta Corte, verifiquei haver multiplicidade de recursos a versar o tema tratado nos autos, alusivo à forma de devolução dos valores devidos ao promitente comprador (se imediatamente, somente ao término da obra ou, ainda, de forma parcelada) em razão da rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Por isso, afetei o julgamento do presente recurso especial à eg. Segunda Seção, nos termos do art. 543-C do CPC, bem como da Resolução n. 8/2008.

O Ministério Públco Federal, entendendo tratar-se de discussão acerca de questões meramente patrimoniais e direitos disponíveis, deixou de apresentar parecer (fl. 211).

A Defensoria Pública da União (DPU) pleiteou seu ingresso como *amicus curiae*, pedido deferido à fl. 215. Opinou pelo "reconhecimento jurisprudencial da efetiva possibilidade de imediata restituição ao devedor inadimplente das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizadas, descontados os custos gerados ao credor/incorporador, desde que devidamente comprovados e estipulados de forma explícita, prévia e razoável no contrato" (fl. 230).

Na assentada do dia 8/5/2013, o zeloso membro do Ministério Públco Federal presente na sessão, Dr. Washington Bolivar de Brito Junior, em questão de ordem, pleiteou o encaminhamento dos autos diretamente ao seu gabinete para manifestação, nos termos do art. 543-C, § 5º, do CPC, tendo o requerimento sido atendido pela Seção.

Em seguida, o Ministério Públco Federal ofertou parecer assim ementado:

**RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA ABUSIVA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE RESTITUIÇÃO IMEDIATA DE VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES À INCORPORADORA.**

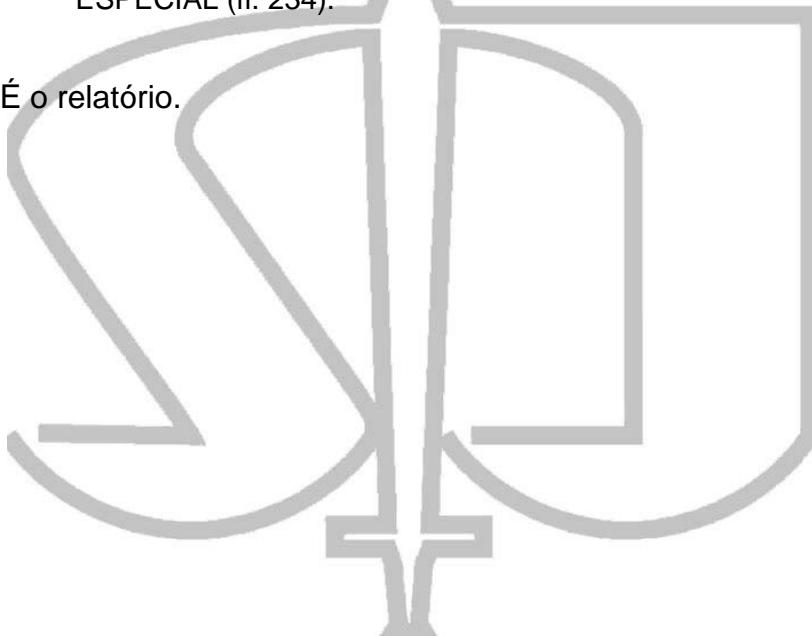
# *Superior Tribunal de Justiça*

1. Preliminar de questão de ordem. Imprescindibilidade de manifestação do Ministério Público Federal sobre o mérito do recurso especial repetitivo, dada a abrangência de seus efeitos e a circunstância de versar sobre direito do consumidor. Art. 543-C, § 5º, do CPC, arts. 3º, II, e 4º, parágrafo único da Res. 8/08-STJ, a par do art. 82, III, *in fine*, do CPC, c. c. o art. 5º, § 1º da Lei nº 7.341/85 e art. 5º, XXXII, da CRFB.

2. Mérito. Rescisão de contrato de promessa de compra e venda de empreendimento Imobiliário pelos promitentes compradores. Cláusula prevendo a restituição dos valores somente após a conclusão da obra. Condição abusiva, declarada nula de pleno direito. Art. 51, II, IV e XV, do CDC. Desvantagem excessiva em prejuízo dos consumidores e enriquecimento ilícito da construtora, que, além de já haver retido o sinal (arras), poderá recolocar o imóvel à disposição do mercado imobiliário, de modo a capitalizar-se durante a construção. Precedentes.

PARECER PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL (fl. 234).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.418 - SC (2012/0000392-9)

<b>RELATOR</b>	<b>: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO</b>
RECORRENTE	: APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	: HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CLÓVIS PAULO CECCATO E OUTRO
ADVOGADO	: ANÉSIO KNOTH E OUTRO(S)
INTERES.	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
INTERES.	: INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR IDEC - "AMICUS CURIAE"

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

- Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.
- Recurso especial não provido.

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A questão tratada nos autos transcende o interesse individual das partes, revelando-se com feição multitudinária, de acentuada relevância jurídica e econômica e com potencialidade de repetição em diversos outros litígios a envolver consumidor e construtora de imóveis.

Cuida-se de saber se, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, celebrado diretamente com a construtora/incorporadora, as parcelas pagas devem ser restituídas de imediato, proclamando-se a nulidade da cláusula que determina a devolução somente ao término da obra.

Vale dizer, a celeuma cinge-se apenas ao momento em que os valores

# *Superior Tribunal de Justiça*

devem ser restituídos, tendo ambas as partes, no caso em exame, concordado com o *quantum* a ser retido pela construtora.

3. É de longa data a jurisprudência firme da Casa sobre o tema.

3.1. Com efeito, a despeito da inexistência literal de disposição que imponha a devolução imediata do que é devido pelo promitente vendedor de imóvel, inegável que o Código de Defesa do Consumidor optou por fórmulas abertas para a nunciação das chamadas "práticas abusivas" e "cláusulas abusivas", lançando mão de um rol meramente exemplificativo para descrevê-las.

Daí a menção não exauriente contida nos arts. 39 e 51:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, **dentre outras práticas abusivas** [...];

[...]

Art. 51. São nulas de pleno direito, **entre outras**, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que [...].

Nessa linha, a jurisprudência da Casa vem proclamando, reiteradamente, ser **abusiva**, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos - além da própria valorização do imóvel, como normalmente acontece.

Se bem analisada, a cláusula que posterga para o término efetivo da obra a devolução do que é devido pelo construtor parece abusiva mesmo no âmbito do direito comum, porquanto desde o Código Civil de 1916 - e que foi reafirmado pelo Código Civil de 2002 - são ilícitas as cláusulas puramente potestativas, assim entendidas aquelas que sujeitam a pactuação "ao puro arbítrio de uma das partes" (art. 122 do CC/2002 e art. 115 do CC/1916).

De fato, se for mantida hígida a mencionada cláusula, o direito ao recebimento do que é devido ao consumidor fica submetido ao puro arbítrio do fornecedor, uma vez que a conclusão da obra é providêncial que cabe a este com exclusividade, podendo, inclusive, nem acontecer ou acontecer a destempo.

Nesse caso, o comportamento do fornecedor revela, a meu juízo, evidente potestatividade, considerado abusivo tanto pelo CDC (art. 51, IX) quanto pelo Código Civil (art. 122) (por todos, NERY JÚNIOR, Nelson. *In. Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto*. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, p. 598).

# *Superior Tribunal de Justiça*

3.2. A jurisprudência de ambas as Turmas de Direito Privado não vacila nesse sentido:

AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. MOMENTO DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

[...]

(AgRg no Ag 866.542/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 11/12/2012)

---

AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRESTAÇÃO PAGAS - DEVOLUÇÃO APÓS O TÉRMINO DA OBRA - ABUSIVIDADE - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - LUCROS CESSANTES - NÃO COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO - RECONHECIMENTO - IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DESTA CORTE - RECURSO IMPROVIDO.

(AgRg no REsp 1238099/SC, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011)

---

AGRADO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS - ABUSIVIDADE CONFIGURADA - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83.

I - Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

[...]

(AgRg no REsp 1219345/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2011, DJe 28/02/2011)

---

AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.

[...]

3. Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

# *Superior Tribunal de Justiça*

(AgRg no Ag 856.283/SC, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 02/02/2010, DJe 25/02/2010)

---

Consumidor. Recurso especial. Rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Incorporadora que se utiliza de sistema de 'auto-financiamento'. Devolução das parcelas pagas pelo promitente-comprador, já descontado o valor das arras, apenas após o término de toda a construção. Aplicação dos princípios consumeristas à relação jurídica. Irrelevância do voto ao § 1º do art. 53 do CDC. Análise prévia do contrato-padrão pelo Ministério Público. Irrelevância.

[...]

- Apesar do voto ao § 1º do art. 53 do CDC, o teor de tal dispositivo pode ser depurado a partir dos princípios gerais do direito positivo brasileiro e do CDC. Precedente: REsp nº 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro.

- Há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido.

[...]

(REsp 633.793/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2005, DJ 27/06/2005, p. 378)

---

Transcrevo parte dos judiciosos fundamentos expostos no precedente acima citado, de relatoria da eminentíssima Ministra Nancy Andrighi, :

Sobre o tema, afirma Nelson Nery Júnior que "O CDC enumerou uma série de cláusulas consideradas abusivas, dando-lhes o regime da nulidade de pleno direito (art. 51). Esse rol não é exaustivo, podendo o juiz, diante das circunstâncias do caso concreto, entender ser abusiva e, portanto, nula, determinada cláusula contratual. Está para tanto autorizado pelo caput do art. 51 do CDC, que diz serem nulas, 'entre outras', as cláusulas que menciona. Ademais, o inc. XV do referido artigo contém norma de encerramento, que dá possibilidade ao juiz de considerar abusiva a cláusula que 'esteja em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor'. Em resumo, os casos de cláusulas abusivas são enunciados pelo art. 51 do CDC em numerus apertus e não em numerus clausus" ("Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do Anteprojeto". Rio de Janeiro: Forense Universitária, 7ª edição, 2001, pág. 463).

A manutenção da cláusula contratual em análise gerará enriquecimento indevido à recorrente. Conquanto tenha este por linha de defesa a necessidade de respeito ao auto-financiamento dos imóveis populares construídos, o fato é que tal disposição obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras de todo o conjunto habitacional, mas nada diz a respeito da possibilidade de revenda do mesmo imóvel a terceiro pela incorporadora, que passaria, assim, a obter um duplo financiamento para a construção com lastro na mesma unidade residencial.

Com a rescisão contratual, necessário é o retorno ao 'status quo ante' para as duas partes em iguais condições; não é possível autorizar-se que a incorporadora possa imediatamente dispor do imóvel sem reconhecer, quanto

# *Superior Tribunal de Justiça*

à fruição dos dinheiros empregados, o mesmo direito ao recorrido.

---

No âmbito da Quarta Turma, a questão também está pacificada:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA CONSTRUTORA. CLÁUSULA A PREVER A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS SOMENTE AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. ARRAS. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DA SUA NATUREZA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. SÚMULA 356/STF.

1. É abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva da construtora/incorporadora, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer.

2. O acórdão recorrido, muito embora faça alusão ao contrato, não deixa explicitado se as arras têm natureza confirmatória ou penitencial, tampouco o recorrente opõe embargos de declaração para aclarar tal ponto. Com efeito, não sanada a omissão do acórdão acerca da natureza das arras, se confirmatórias ou penitenciais, o recurso especial esbarra na Súmula 356/STF.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 877.980/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2010, DJe 12/08/2010)

---

Após esse precedente, de minha relatoria, seguiram-se diversos outros proferidos em sede de agravo regimental, todos com a composição atual deste órgão julgador. Confiram-se, entre outros, os seguintes: AgRg no REsp 997.956/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2012; AgRg no REsp 1.238.007/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2011; AgRg no REsp 935.443/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2011.

Em sede de decisão monocrática, colho o REsp. n. 1.025.091, de relatoria do em. Ministro Marco Buzzi, e o REsp 1.249.786, relator em. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Há diversos outros precedentes que também consideram abusiva a devolução do valor pago pelo comprador de forma apenas parcelada:

PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO EM AGRAVO. PRETENSÃO RECEBIDA COMO AGRAVO REGIMENTAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO

# *Superior Tribunal de Justiça*

DAS PARCELAS PAGAS. RAZOABILIDADE NA DETERMINAÇÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM DE RETENÇÃO DE 20% A TÍTULO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DAS EMENTAS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

[...]

3.- Esta Corte já decidiu que é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez.

[...]

5.- Agravo Regimental a que se nega provimento.

(RCDESP no ARESp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012)

---

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS DE FORMA IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA.

1 - Abusiva a disposição contratual estabelecendo, em caso de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das prestações pagas de forma parcelada.

2 - Com a resolução, retornam as partes contratantes à situação jurídica anterior ("status quo ante"), impondo-se ao comprador o dever de devolver o imóvel e ao vendedor o de ressarcir as prestações até então adimplidas, descontada a multa pelo inadimplemento contratual.

3 - Precedentes específicos desta Corte.

4 - AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E LHE DAR PROVIMENTO.

(AgRg no REsp 677.177/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2011, DJe 16/03/2011)

---

Confiram-se, também, as seguintes decisões monocráticas: REsp. n. 1.062.452/RS, rel. Ministro Marco Buzzi; AREsp. n. 229.075/SP, rel. Ministro Sidnei Beneti; EDcl no AREsp. n. 21.710/GO, rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; REsp. n. 1.179.049/DF, rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira.

4. Importante ressaltar que esse entendimento - segundo o qual os valores devidos pela construtora ao consumidor devem ser restituídos imediatamente à resolução do contrato - aplica-se independentemente se quem deu causa à resolução foi o comprador ou o vendedor.

É antiga a jurisprudência da Segunda Seção no sentido de que o promitente comprador de imóvel pode pedir a resolução do contrato sob alegação de insuportabilidade da prestação devida:

# *Superior Tribunal de Justiça*

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES.

## RESTITUIÇÃO.

- O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas.

Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.

(EREsp. 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002, p. 281)

---

Na verdade, a questão relativa à culpa pelo desfazimento da pactuação resolve-se na calibragem do valor a ser restituído ao comprador e não pela forma ou prazo de devolução.

É assente o entendimento de que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa (ou por pedido imotivado) do consumidor gera o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago, isso para recompor eventuais perdas e custos inerentes ao empreendimento, sem prejuízo de outros valores decorrentes, por exemplo, da prévia ocupação do imóvel pelo consumidor.

No mencionado precedente da Segunda Seção (EREsp. 59.870/SP) adotou-se como parâmetro razoável - mas não peremptório - para a retenção o percentual de 25% sobre as parcelas pagas pelo consumidor, entendimento que vem sendo replicado cotidianamente por esta Corte: EAg 1138183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2012; AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012; REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011; AgRg no Ag 1010279/MG, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/2009.

Portanto, a consequência jurídica para a resolução do contrato por culpa do promitente comprador é a perda parcial das parcelas pagas em benefício do construtor/vendedor, devendo o saldo, todavia, ser restituído imediatamente à resolução da avença.

Em sentido oposto, na hipótese de o construtor/vendedor der causa à resolução do contrato, por óbvio a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, nos termos da torrencial jurisprudência da Casa: AgRg nos EAg 616048/RJ, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/05/2006; REsp 644.984/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005; EDcl no REsp 620.257/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2008; AgRg no Ag 830546/RJ, Rel.

# *Superior Tribunal de Justiça*

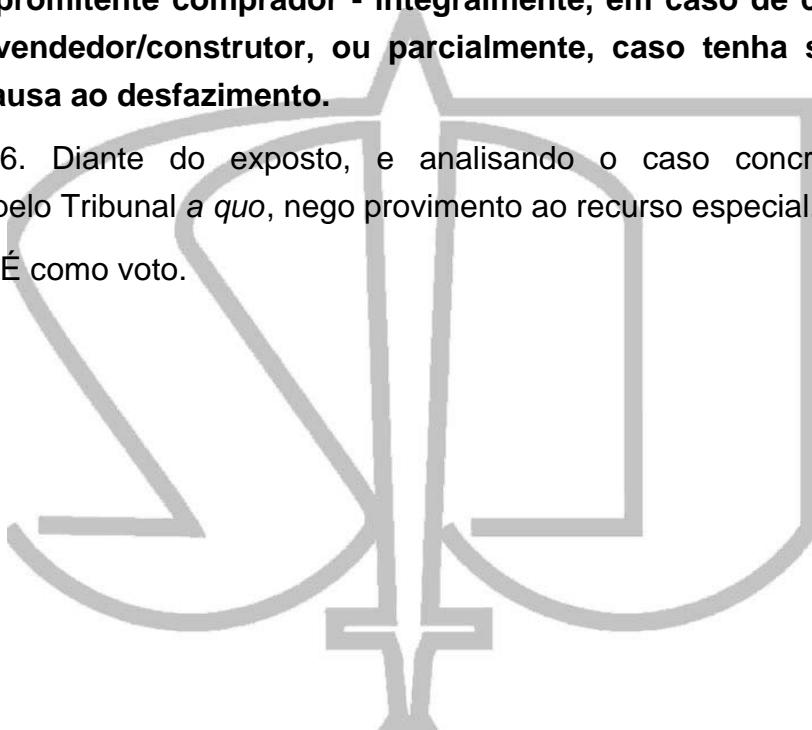
Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 14/08/2007.

5. Assim, encaminho o seguinte entendimento para efeitos do art. 543-C do CPC:

**Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.**

6. Diante do exposto, e analisando o caso concreto, que foi bem solucionado pelo Tribunal a quo, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



# *Superior Tribunal de Justiça*

## **CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2012/0000392-9

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.300.418 / SC**

Números Origem: 20070492321 20070492321000100 23010448546

PAUTA: 24/04/2013

JULGADO: 08/05/2013

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLIVAR DE BRITO JUNIOR**

Secretaria

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE

: APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADO

: HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)

RECORRIDO

: CLÓVIS PAULO CECCATO E OUTRO

ADVOGADO

: ANÉSIO KNOTH E OUTRO(S)

INTERES.

: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

INTERES.

: INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR IDEC - "AMICUS CURIAE"

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Em questão de ordem levantada a requerimento do Ministério Público Federal, cancelou-se o pregão do processo, e a Seção deferiu a abertura de vista dos autos ao Subprocurador-geral da República presente em sessão, Dr. Washington Bolivar de Brito Junior.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2012/0000392-9

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.300.418 / SC**

Números Origem: 20070492321 20070492321000100 23010448546

PAUTA: 13/11/2013

JULGADO: 13/11/2013

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLIVAR DE BRITO JUNIOR**

Secretário

Bel. **DIMAS DIAS PINTO**

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE	:	APL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	HERCÍLIO EMERICH LENTZ E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	CLÓVIS PAULO CECCATO E OUTRO
ADVOGADO	:	ANÉSIO KNOTH E OUTRO(S)
INTERES.	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
INTERES.	:	INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR IDEC - "AMICUS CURIAE"

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Para os efeitos do artigo 543-C, do CPC, foi fixada a seguinte tese: É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. Assim, em tais avenças submetidas às regras do 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.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.