

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.391.722 - SP (2018/0289222-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ROSSI RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SP128341
LUCIANA NAZIMA E OUTRO(S) - SP169451
FELIPE OLIVEIRA DE CASTRO RODRIGUEZ ALVAREZ -
SP303605
AGRAVADO : ANDRE LUIZ RIBEIRO
AGRAVADO : MONICA MARIA SOLIS RIBEIRO
ADVOGADOS : PEDRO DA VEIGA MIRANDA - SP259252
JUAN SIMON DA FONSECA ZABALEGUI E OUTRO(S) -
SP266033

DECISÃO

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

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL.
Atraso na entrega verificado. Adquirentes que estavam em dia com o pagamento das parcelas. Culpa das vendedoras pela rescisão reconhecida. Devolução integral das parcelas pagas devida (Súmula 543 do E. STJ).
Recurso provido.

No recurso especial, as partes ora agravantes apontam violação aos arts. 422, 476 e 725 do Código Civil, ao sustentarem que é possível a retenção integral dos valores pagos pelos agravados tendo em vista as disposições contratuais.

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Quanto à restituição integral dos valores pagos, a Corte de origem entendeu que a rescisão contratual ocorreu por culpa das agravantes, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 270/271):

Conforme disposto no quadro resumo do contrato, a previsão de entrega do imóvel era 31/01/2016 (fls. 22), podendo ser prorrogado em 180 dias, conforme cláusula décima sexta, parágrafo segundo, do contrato (fl. 36). Assim, o prazo máximo para entrega do imóvel seria até 30/ 07/ 2016.

Entretanto, até a data do ajuizamento da presente ação (09/ 08/

2016), o imóvel não havia sido entregue, havendo estimativa de entrega somente para setembro de 2016. Dessa forma, verifica-se a existência de atraso na entrega.

Não se cogita que tal atraso se dê por culpa dos adquirentes, tendo em vista que estavam, até o pedido de rescisão, em dia com o pagamento das prestações.

Dessa forma, diante do descumprimento contratual por parte das vendedoras-apeladas, estavam os adquirentes-apelantes legitimados a requerer a rescisão por culpa das apeladas.

Havendo culpa das apeladas pela rescisão, deve ocorrer a devolução total das parcelas pagas, não podendo incidir qualquer tipo de retenção no montante pago a ser restituído, nos termos da Súmula nº 543 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Assim, a conclusão adotada está em consonância com a jurisprudência adotada neste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "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 teor do disposto na Súmula 543 do STJ" (AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe 27/6/2018).

Incide, no caso, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. AFASTADO O DIREITO À RETENÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não há direito à retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.

2. A demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta na rescisão do contrato de compra e venda e, em

consequência, o dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a Cooperativa permaneceu em mora. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.533.885/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 16/5/2017 - grifou-se.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COOPERATIVA HABITACIONAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMÓVEL. PRAZO DE ENTREGA. NÃO CUMPRIMENTO. QUANTIA PAGA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não há falar em retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel antes negociado, sendo devida a restituição integral e imediata dos valores já pagos. Precedentes.

2. É firme a orientação deste Tribunal Superior no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

3. Os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 949.537/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 16/11/2016.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Por fim, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários advocatícios em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Intimem-se

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, Relatora