Superior Tribunal de Justiça
DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO
Edição nº 2693 - Brasília, Disponibilização: Terça-feira, 18 de Junho de 2019 Publicação: Quarta-feira, 19 de Junho de 2019

RECURSO ESPECIAL Nº 1.818.894 - MG (2019/0161453-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	LUIZ ARTUR GOMES BRANDAO
RECORRENTE	:	SELMA MANOELINA BRANDAO
ADVOGADO	:	DOUGLAS FRANKLIN VIEIRA BRANDAO - MG128339N
RECORRIDO	:	SOMATTOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	:	EVANDO ELIAS DE MATOS E OUTRO(S) - MG003269N

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por LUIZ ARTUR GOMES BRANDAO, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado Minas Gerais, assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - RESCISÃO POR ARREPENDIMENTO - IMPOSSIBILIDADE.
> A cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade na promessa de compra e venda de imóvel impede a sua rescisão por arrependimento de uma das partes, a qual só é admitida por descumprimento de cláusulas contratuais.

Em suas razões de recurso especial (fls. 215/240, e-STJ), a recorrente aponta violação aos artigos 1022 do CPC/15 e 51, I e IV, 53 do CDC. Sustenta, em síntese, (i) existência de omissões no acórdão recorrido; (ii) possibilidade de rescisão do contrato independentemente da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade.

Contrarrazões às fls. 491/401, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 412/416, e-STJ), o recurso especial foi admitido, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal merece prosperar em parte.

1. Com efeito, no que tange à possibilidade de rescisão contratual, "**O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual."** (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015).

No mesmo sentido:

> CIVIL E PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ARRAS. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO A RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. RECONVENÇÃO DA CONSTRUTORA PARA RETENÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR OCUPAÇÃO E ESTRAGOS NO IMÓVEL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DE AMBOS OS FEITOS. RESTITUIÇÃO DE 50% DO SINAL

FIXADA PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SITUAÇÃO PECULIAR DOS AUTOS. RAZOABILIDADE.
MATÉRIA DE FATO E INTERPRETAÇÃO DE CONTRATO. REEXAME.
IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7-STJ. VERBA HONORÁRIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA JÁ CONSIDERADA MEDIANTE CONCESSÃO DE PERCENTUAL MENOR.
I. A c. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EREsp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002).
II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua totalidade.
III. Situação peculiar, corretamente decidida pelo Tribunal estadual, em que além de não identificada responsabilidade da construtora, o comprador teve a posse precária do imóvel e nele empreendeu reforma parcial, alterando as características originais, a justificar a retenção de metade dos valores pagos a título de ocupação e ressarcimento pelos prejuízos administrativos e físicos causados à ré.
IV. Verba honorária estabelecida em percentual menor de condenação que o usualmente fixado pela Câmara Cível, já considerando, segundo o acórdão estadual, a reciprocidade sucumbencial, procedimento que não está a merecer reparo.
V. Recursos especiais não conhecidos.
(REsp 187.963/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 20/04/2009)

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido julgou em dissonância com a jurisprudência desta Corte, merecendo reforma.

2. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, **dou parcial provimento ao recurso especial** para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que proceda com novo julgamento do feito, à luz da jurisprudência desta Corte.

Resta prejudicada a apreciação da segunda tese veiculada no recurso especial.

Publique-se.
Intimem-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

Ministro MARCO BUZZI
Relator