

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.023.670 - SP (2022/0272713-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMPOS DO JORDAO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA
OUTRO NOME : CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO : ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO NETO - ES014952
RECORRIDO : MARCIO JOSÉ DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO BATISTA SALA FILHO - SP174551

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUBMISSÃO AO CDC. SÚMULA 543 DO STJ. INADIMPLEMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO INTEGRALMENTE QUITADO. DIREITO DE DESISTÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. Ação de resolução contratual ajuizada em 3/11/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/5/2022 e concluso ao gabinete em 2/9/2022.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) se o adimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor; e b) as consequências do exercício desse direito, se cabível.

3. De acordo com a Súmula 543 do STJ, “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”.

4. Na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, em regra, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido.

5. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor.

6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois reconheceu, com base nas provas colacionados autos, que houve o cumprimento do contrato por ambas as partes, o que afasta o direito de desistência do promitente comprador, em prestígio à força obrigatória dos contratos, à segurança jurídica e ao princípio da confiança legítima.

7. Recurso especial provido para restabelecer a sentença.

ACÓRDÃO

Superior Tribunal de Justiça

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 12 de setembro de 2023(Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.023.670 - SP (2022/0272713-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMPOS DO JORDAO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA
OUTRO NOME : CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO : ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO NETO - ES014952
RECORRIDO : MARCIO JOSÉ DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO BATISTA SALA FILHO - SP174551

RELATÓRIO

A SENHORA MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):
Cuida-se de recurso especial interposto por CAMPOS DO JORDAO
EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c"
do permissivo constitucional contra acórdão do TJSP.

Recurso especial interposto em: 17/5/2022.

Concluso ao gabinete em: 2/9/2022.

Ação: "de resolução contratual cumulada com indenização" (fl. 1)
ajuizada pelo recorrido, buscando a resolução de compromisso de compra e venda
de imóvel e a restituição de quantias pagas.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento de que
o contrato já estaria quitado, não havendo que se falar, portanto, em desfazimento
de pacto perfeito "com seus efeitos já insertos no mundo material" (fl. 405)

Acórdão: por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de
apelação, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS
Cerceamento de defesa incorrente Alegação do autor/apelante de atrasos na
entrega com relação às áreas comuns do empreendimento Descabimento Culpa da
promitente vendedora não evidenciada Circunstância apresentada aos autos que se
amolda a típica desistência por parte do adquirente Quitação integral do preço que
não impede a rescisão do contrato a pedido do comprador, tampouco de reaver as
quantias pagas, em parcela única, admitida a compensação com gastos próprios de
administração e propaganda Restituição parcial das parcelas pagas pelo promitente
comprador Súmula 543, do C. STJ Adequação do percentual de retenção para o
importe de 20%, eis que suficiente ao custeio de despesas administrativas com a
venda do imóvel Ausência de comprovação de valores pagos a título de corretagem
Dedução correspondente a "taxa de fruição" pelo promitente comprador

Superior Tribunal de Justiça

Descabimento Ação julgada parcialmente procedente Sucumbência recíproca nos termos do art. 86, caput, do CPC Recurso provido, em parte.
(fl. 453)

Embargos de declaração: opostos, foram rejeitados (fls. 473-476).

Recurso especial: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, ao art. 6º, §1º, da LINDB, aos arts. 402, 403, 724 e 725 do Código Civil, aos arts. 884 do Código de Processo Civil, ao argumento de que:

a) é ilícita a rescisão, pelo comprador, por simples desistência, de contrato de compra e venda de imóvel em regime de multipropriedade já adimplido integralmente;

b) não seria possível a rescisão do contrato em questão tendo em vista a existência de cláusula contratual prevendo a renúncia ao direito de arrependimento;

c) subsidiariamente, na hipótese de rescisão contratual por culpa do promitente comprador, o percentual de retenção deve ser de 25% do valor adimplido;

d) subsidiariamente, é devida a retenção da comissão de corretagem, máxime tendo em vista que foi respeitado o direito do consumidor à informação; e

e) subsidiariamente, é devida taxa de fruição em razão da comprovada utilização do imóvel adquirido em regime de multipropriedade, sob pena de enriquecimento sem causa.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial interposto (fls. 499-500).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.023.670 - SP (2022/0272713-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMPOS DO JORDAO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA
OUTRO NOME : CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO : ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO NETO - ES014952
RECORRIDO : MARCIO JOSÉ DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO BATISTA SALA FILHO - SP174551

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUBMISSÃO AO CDC. SÚMULA 543 DO STJ. INADIMPLEMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO INTEGRALMENTE QUITADO. DIREITO DE DESISTÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. Ação de resolução contratual ajuizada em 3/11/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/5/2022 e concluso ao gabinete em 2/9/2022.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) se o adimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor; e b) as consequências do exercício desse direito, se cabível.
3. De acordo com a Súmula 543 do STJ, “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”.
4. Na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, em regra, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido.
5. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor.
6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois reconheceu, com base nas provas colacionados autos, que houve o cumprimento do contrato por ambas as partes, o que afasta o direito de desistência do promitente comprador, em prestígio à força obrigatória dos contratos, à segurança jurídica e ao princípio da confiança legítima.
7. Recurso especial provido para restabelecer a sentença.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.023.670 - SP (2022/0272713-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAMPOS DO JORDAO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA
OUTRO NOME : CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO : ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO NETO - ES014952
RECORRIDO : MARCIO JOSÉ DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO BATISTA SALA FILHO - SP174551

VOTO

A SENHORA MINISTRO NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir: a) se o adimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor; e b) as consequências do exercício desse direito, se cabível.

1. DO DIREITO DE DESISTÊNCIA DO CONSUMIDOR NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

1. De início, impõe-se rememorar que, de acordo com o art. 32, §2º, da Lei n. 4.591/64, os contratos de compra e venda, de promessa de venda ou de cessão de unidades autônomas são irretratáveis.

2. No entanto, nos anos que antecederam a promulgação do Código de Defesa do Consumidor, em razão do contexto de hiperinflação pelo qual passava o país antes da implantação do Plano Real, era relativamente comum, em virtude da insuportabilidade do pagamento das prestações, a resilição dos contratos de compra e venda com a perda total das prestações já pagas.

3. O Diploma consumerista, no entanto, passou a vedar a perda total das prestações em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado (Art. 53, *caput*, CDC).

Superior Tribunal de Justiça

4. Na oportunidade, vetou-se o §1º do referido dispositivo legal que garantia ao comprador (consumidor) o direito de pleitear o desfazimento do contrato e a devolução das prestações pagas.

5. Não obstante o veto, consolidou-se nesta Corte Superior - com base nos arts. 51, II e 53, *caput*, do CDC, no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa e nas teorias que buscam enfrentar a alteração superveniente das circunstâncias -, o entendimento de que o consumidor inadimplente teria o direito de resilir o contrato de compra e venda com a restituição dos valores pagos de forma imediata e em pagamento único, cabendo ao vendedor o direito de reter parcela do montante já adimplido. Trata-se de uma hipótese de direito de desistência. (Cf. EREsp n. 59.870/SP, Segunda Seção, julgado em 10/4/2002, DJ de 9/12/2002, p. 281).

6. Em um dos pioneiros precedentes sobre a matéria, de relatoria do Min. Ruy Rosado de Aguiar Júnior, do longínquo ano de 1997, ressaltou-se que não corresponderia “à melhor interpretação do nosso sistema legal a assertiva de que o pedido de devolução das quantias pagas em cumprimento de contrato de promessa de compra e venda não possa ser formulado pelo promissário comprador, ainda que inadimplente. A restituição das partes à situação anterior é uma consequência da resolução do contrato, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como ela era antes. Porque há o direito de restituição, há a ação que pode ser proposta diretamente pelo comprador. A regra do art. 53, última parte, que se refere ao direito de o credor pleitear a resolução do contrato e a retomada do bem, não exclui a possibilidade de o próprio devedor promover ação de resolução do contrato, pois o sistema admite a extinção ou modificação do contrato por onerosidade excessiva, ou por outro nome que se lhe

queira dar (imprevisão, alteração da base do negócio, etc), cuja consequência será a restituição das partes à situação anterior” (REsp n. 132.903/SP, Quarta Turma, julgado em 16/9/1997, DJ de 19/12/1997, p. 67507).

7. Posteriormente, a Segunda Seção fixou tese repetitiva no sentido de que “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” (REsp n. 1.300.418/SC, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013).

8. A referida tese foi consolidada na Súmula 543 do STJ: “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”.

9. Mais adiante, após alguma vacilação jurisprudencial, decidiu-se, no julgamento pela Segunda Seção do REsp 1.723.519/SP, que, na hipótese de contrato de compra e venda anterior à Lei 13.786/2018, o direito de retenção, quando cabível, deveria corresponder a 25% dos valores pagos pelo comprador, independentemente da ocupação da unidade imobiliária. No mesmo sentido: EAg n. 1.138.183/PE, Segunda Seção, julgado em 27/6/2012, DJe de 4/10/2012.

10. Deve-se mencionar, nessa esteira de inteligência, que a Lei

13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, incorporou ao Direito Positivo, com algumas especificidades, o referendo entendimento jurisprudencial, ao acrescentar o art. 67-A à Lei n. 4.591/64.

11. Em síntese, conclui-se que, em regra, na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido.

12. Nesse sentido, exemplificativamente: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.078.578/SP, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023; AgInt no AREsp n. 1.922.869/MG, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023; AgInt no REsp n. 2.040.692/SP, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023; AgInt no REsp n. 1.787.365/SP, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.

2. DA IMPOSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO UNILATERAL PELO CONSUMIDOR (DIREITO DE DESISTÊNCIA) DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL JÁ INTEGRALMENTE ADIMPLIDO

13. A hipótese em apreço, no entanto, possui peculiaridades que merecem ser consideradas.

14. Isso porque, ao contrário do que ordinariamente se verifica nos processos que envolvem a matéria, na presente demanda não houve inadimplemento ou insuportabilidade das prestações por parte do consumidor. Pelo contrário. Tanto o fornecedor quanto o consumidor adimpliram as suas obrigações.

Superior Tribunal de Justiça

15. Com efeito, conforme relatado, o ponto central da controvérsia consiste em definir se o adimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor.

16. Nesse contexto, importa consignar que o contrato de compra e venda é o negócio jurídico geneticamente bilateral pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

17. Trata-se de contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que são impostas obrigações para ambas as partes.

18. Não se pode olvidar, ainda, que as relações obrigacionais são, por essência, transitórias, não perpétuas: nascem para serem cumpridas.

19. O adimplemento, nas palavras de Judith Martins-Costa, “é a realização, pelo devedor, da prestação concretamente devida, satisfatoriamente, ambas as partes tendo observado os deveres derivados da boa-fé que se fizeram instrumentalmente necessários para o atendimento do escopo da relação, em acordo ao seu fim e às suas circunstâncias” (MARTINS-COSTA, Judith // TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*. do direito das obrigações, do adimplemento e da extinção das obrigações. Arts. 304 a 388. v. 5. t. 1. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 115).

20. Do ponto de vista do Plano da Eficácia, o adimplemento é, por excelência, o modo de extinção normal das obrigações, representando, nas lições de Clóvis do Couto e Silva, a fase final do processo obrigacional. Nos contratos sinalagmáticos, com o adimplemento de ambas as partes, o negócio jurídico se extingue: “pelo adimplemento, a relação, atingindo a finalidade em vista da qual nascera e se desenvolvera, desata-se, liberando as partes e dissolvendo a relação”

(MARTINS-COSTA, Judith *In* TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*. do direito das obrigações, do adimplemento e da extinção das obrigações. Arts. 304 a 388. v. 5. t. 1. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 116).

21. Assim, com o adimplemento integral por ambas as partes, o contrato de compra e venda extingue-se, não podendo o consumidor, desse modo, pretender a sua resilição por meio do exercício de eventual direito de desistência.

22. Ademais, deve-se considerar que, em virtude do princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), o reconhecimento de eventual direito de desistência é sempre excepcional. Os contratos são celebrados para serem cumpridos. Tratando-se de instituto integrante do chamado Direito Excepcional, as hipóteses de direito de desistência devem, portanto, ser interpretadas restritivamente (Cf. MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 183 e 187-189).

23. Além disso, não se pode ignorar, ainda, que atribuir ao comprador eventual direito de desistência após o adimplemento do contrato por ambas as partes seria o mesmo que obrigar o vendedor a recomprar o imóvel, criando-se uma nova e desfigurada hipótese de retrovenda sem previsão legal ou contratual.

24. Pode causar espécie, em um primeiro momento, a constatação de que ao consumidor efetiva ou potencialmente inadimplente é reconhecido o excepcional direito de desistência ao passo que ao consumidor que adimpliu integralmente sua obrigação não é reconhecido idêntico direito.

25. No entanto, trata-se de contradição meramente aparente, pois os fundamentos que justificam a outorga do direito de desistência ao consumidor efetiva ou potencialmente inadimplente não se aplicam à hipótese de contrato já integralmente quitado.

Superior Tribunal de Justiça

26. Com efeito, conforme já ressaltado, do exame dos precedentes desta Corte Superior observa-se que o referido direito encontra-se lastreado na ideia de insuportabilidade das prestações. Ou seja, parte-se do pressuposto de que o consumidor não é mais capaz de arcar com os custos do contrato celebrado, o que, por óbvio, não se verifica na situação em que o consumidor já adimpliu integralmente sua obrigação, como ocorre na hipótese dos autos.

27. Além disso, deve-se considerar que o direito de desistência importa também grave ônus para o consumidor. Ou seja, o instituto não deve ser examinado apenas pela ótica da vantagem que proporciona ao promitente comprador.

28. De fato, na hipótese de desistência pelo consumidor inadimplente, este deve restituir o imóvel e ainda perder parte do valor já pago a título de retenção. Em contrapartida, em se tratando de contrato integralmente quitado pelas partes – como na hipótese em apreço –, o consumidor permanecerá com o imóvel adquirido pelo qual pagou o preço ajustado, devendo ser prestigiada a força obrigatória dos contratos, a segurança jurídica e o princípio da confiança legítima, inexistindo qualquer enriquecimento injustificado.

29. O que deve ficar claro é que se está diante de hipótese em que ambas as partes adimpliram as prestações que lhes cabiam. O comprador pagou o preço e o vendedor entregou o imóvel dentro do prazo estipulado. Não se trata, portanto, da situação que comumente ocorre em que o consumidor, durante o pagamento das parcelas do preço, desiste do contrato com a restituição dos valores já pagos.

30. A distinção é de grande importância, pois, na hipótese de insuportabilidade ou inadimplemento das prestações pelo consumidor, a tese fixada pelo STJ, ao permitir a desistência com a restituição de parte das parcelas já

adimplidas, representa solução que equilibra os interesses envolvidos.

31. Deveras, nessa situação, a resilição do contrato interessa também ao próprio fornecedor, na medida em que (I) terá restituído o bem - que poderá ser revendido a terceiro -, (II) poderá reter parte do valor já adimplido e (III) estará desvinculado de um consumidor que possui poucas condições de arcar com as parcelas faltantes do preço.

32. Por outro lado, a solução é igualmente benéfica ao consumidor, na medida em que permite que se desligue de um contrato que não possui mais condições de adimplir, com a restituição de parte do valor já pago, sem ter que se submeter à futura ação de resolução por inadimplemento ajuizada pelo vendedor.

33. Já em hipóteses como a dos autos, em que ambas as partes adimpliram suas obrigações, não há qualquer interesse do vendedor – que já recebeu o preço ajustado - em retomar o bem, sendo certo, ainda, que pode o consumidor usufruir do imóvel adquirido. Não há razão, portanto, para suplantar a força obrigatória dos contratos.

34. Ademais, é imperioso ressaltar que permitir que o consumidor, mesmo após o cumprimento do contrato por ambas as partes, pleiteie a resilição do negócio por mera desistência, promoveria inegável insegurança jurídica, colocando em risco todos os contratos de compra e venda já integralmente quitados, com o potencial de gerar verdadeiro desequilíbrio no mercado imobiliário.

35. Pode-se conjecturar a insegurança jurídica que seria criada se fosse permitido o desfazimento de contratos por mera desistência após cinco, dez ou vinte anos de seu efetivo cumprimento pelas partes.

36. O instituto do direito de desistência deve ser interpretado com prudência e parcimônia, pois, como adverte a doutrina especializada, “o fenômeno

da desistência em série de contratos de promessa [de compra e venda] recomenda revisão do critério que prioriza o direito individual do inadimplemento ante o interesse comum da coletividade dos contratantes, não somente com vistas à preservação das condições financeiras de realização do programa contratual do empreendimento em que se verifica a ruptura do contrato, mas, também, com a atenção voltada para o risco sistêmico do setor de produção e financiamento imobiliário" (CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 7. ano 3. p. 179. São Paulo: RT, abr.-jun. 2016).

37. Por fim, ressalte-se que facultar ao promitente comprador, após o pagamento de todas as parcelas do preço, a desistência do contrato significaria cancelar verdadeiro comportamento contraditório em afronta à boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*).

38. Saliente-se, por oportuno, que não se está diante de resolução por inadimplemento ou de hipótese de nulidade ou anulabilidade de negócios jurídicos, situações que poderiam atrair solução diversa.

39. Assim, conclui-se que, na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, o adimplemento das prestações por ambas as partes obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor, promitente comprador.

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

40. Na hipótese dos autos, conforme se extrai do acórdão recorrido, MARCIO JOSÉ DA SILVA celebrou com a recorrente, em 5/5/2018, "proposta de Compra e Venda de Cota/Fração de Unidade Comercial em Regime de

Superior Tribunal de Justiça

Multipropriedade relativamente a empreendimento localizado na Rua D, Loteamento Jardim Vera Lúcia, nº 73, Quadra 2, Lote 01 a 05, Bairro Vila da Floresta, Zona 04, Campos do Jordão-SP, o qual tinha como objeto a aquisição do apartamento n. 14, pelo preço certo e ajustado de R\$ 39.682,50” (fl. 454).

41. Posteriormente, o autor ajuizou a presente ação de resolução, alegando que o imóvel não foi entregue em sua totalidade e dentro do prazo estipulado, mesmo considerando o período adicional de 180 dias, pois diversos equipamentos prometidos para o empreendimento – como sauna, sistema de calefação, quadra poliesportiva e calçamento – não estariam devidamente concluídos.

42. O juiz julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento de que o contrato já estaria integralmente quitado, não havendo que se falar, portanto, em desfazimento de pacto perfeito “com seus efeitos já insertos no mundo material” (fl. 405), *verbis*:

O negócio celebrado entre as partes tem notório aspecto consumerista.

[...]

No mais, a rescisão não deve ocorrer, reconhecida a quitação integral dos valores, a possibilidade de gozo do imóvel sem qualquer evidência, ou mesmo alegação, da existência de vícios do consentimento ou sociais.

Não se ignora que o E. Superior Tribunal de Justiça editou o verbete 543 de sua súmula.

[...]

Ocorre que, no presente caso, o contrato resta quitado, conforme valor estabelecido à fl. 21 e alegações iniciais. Não há que se falar, portanto, em desfazimento de um pacto perfeito, com seus efeitos já insertos no mundo material.

Nesta linha, permanece ainda incontestado que houve gozo do imóvel por parte dos requerentes e não pode a situação econômica posterior, ainda que seja sabida a crise econômica decorrente da pandemia de COVID-19, mostrar-se apta a proporcionar o arrependimento acompanhado de algo que se assemelharia a uma distorção do instituto da retrovenda, distorção esta que implicaria fazer com que o vendedor comprasse de volta o imóvel sem que houvesse previsão contratual nesse sentido ou sua manifestação de vontade.

Situação diversa poderia ocorrer se devidamente comprovado que há persistente mora na consecução da prestação a que cada qual se comprometeu.

(fls. 403-405) [g.n.]

43. Interposta apelação, a Corte de origem, soberana no exame dos fatos e das provas, na linha do que consignado na sentença, negou ao autor o direito de resolução do contrato, pois não houve inadimplemento da parte ré, que haveria entregado o empreendimento de maneira adequada e dentro do prazo estipulado.

44. No entanto, o e. TJSP deu parcial provimento ao recurso, reconhecendo ao autor o direito de desistência do contrato, com a retenção de 20% do valor pago, nos termos da Súmula 543 do STJ. Veja:

Por outro lado, conquanto fosse possível a rescisão do contrato, não cabe atribuir culpa à ré pelo suposto atraso mencionado na inicial, eis que restou incontroversa a efetiva entrega das obras dentro do prazo previsto na cláusula 7.1 (pág. 28), ou seja, considerando-se a previsão da conclusão das obras em agosto de 2019, mais o prazo de carência de 180 dias (cf. pág. 20).

Nesse sentido, a autora afirma que a inauguração do hotel ocorreu em 23.02.2020, de modo que a existência de reparos eventuais com relação a áreas comuns não caracteriza propriamente atraso na entrega da unidade, até porque há evidências concretas nos autos de que o autor utilizou da unidade em junho de 2020 e agosto de 2020 (págs. 305/308, 320 e 341/343).

Desta feita, não houve impedimento quanto à entrega da unidade e respectivo uso do imóvel, tampouco é possível atribuir culpa para rescisão contratual relacionada a possível inacessibilidade das áreas comuns, até mesmo diante do conhecimento público e notório quanto às restrições destes ambientes durante o período de adoção de medidas sanitárias decretadas pelas autoridades públicas, as quais proibiram a utilização de espaço de lazer fechados para prevenção ao Covid-19.

Assim, diante das considerações acima e da demonstração pela ré quanto à efetiva instalação das áreas comuns do empreendimento (cf. págs. 294/295, 329/340), é de se concluir pela hipótese de rescisão contratual, por simples desistência do promitente comprador, de modo que, ainda que revelasse insatisfação no que diz respeito ao funcionamento de alguns itens do empreendimento, tal circunstância não se traduz motivo suficiente para justificar a rescisão do contrato firmado entre as partes, por culpa da ré (págs. 320/323, 326/327).

Nesse sentido, não obstante a aplicabilidade ao caso das normas do CDC ao caso concreto (art. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90), entendo que não é viável nesta hipótese a restituição integral do valor pago, por se tratar de típico caso de arrependimento pelo autor do negócio jurídico firmado com a ré, autorizando-se,

Superior Tribunal de Justiça

consequentemente, a devolução as quantias já pagas, respeitadas as deduções de praxe, retornando-se as partes à situação inicial.

[...]

No caso em testilha, a retenção pela ré de 20% do valor total pago afigura-se equilibrada e respeita a vedação de enriquecimento sem causadas partes, conforme inclusive reiterada jurisprudência deste E. TJSP: Apel. n. 1002387-11.2018.8.26.0011, rel. Álvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 07.05.2019; Apel. n. 1041155-80.2017.8.26.0224 Rel. José Joaquim dos Santos j. 05.04.2019.

(fls. 455-457) [g.n.]

45. Em suma, entendeu a Corte de origem que o fato de o contrato se encontrar adimplido por ambas as partes não seria óbice ao exercício do direito de desistência pelo consumidor.

46. Esta Corte Superior encontra-se adstrita aos fatos delineados pelas instâncias ordinárias, sendo possível extrair tanto da sentença, quanto do acórdão recorrido, que não houve a configuração do inadimplemento alegado pelo autor na inicial.

47. Partindo da referida premissa – insuperável em razão das Súmulas 5 e 7 do STJ – é forçoso concluir que merece reforma o acórdão recorrido, pois, conforme já destacado, o inadimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor.

48. Isso não bastasse, extrai-se, ainda, do acórdão recorrido, não só que ambas as partes cumpriram suas respectivas obrigações, mas também que o autor, recorrido, em pelo menos duas oportunidades (junho de 2020 e agosto de 2020) utilizou a unidade por ele adquirida.

59. Com a conclusão acima exposta, resta prejudicada a análise das demais teses recursais.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para restabelecer a sentença.

Deixo de majorar os honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0272713-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.023.670 / SP**

Números Origem: 10017827020208260116 1001782702020826011650000 20210000916256 20220000089046
20220000321117

PAUTA: 12/09/2023

JULGADO: 12/09/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAMPOS DO JORDAO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA
OUTRO NOME : CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADO : ALAOR DE QUEIROZ ARAÚJO NETO - ES014952
RECORRIDO : MARCIO JOSÉ DA SILVA
ADVOGADO : JOÃO BATISTA SALA FILHO - SP174551

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.