

ESPÉCIES DE CONTRATOS – compra e venda

Direito Civil

Banco do Conhecimento /Jurisprudência /Informativos de Jurisprudência dos Tribunais Superiores – S T J

ÍNDICE

1. ACP. Interesses Predominantemente Individuais. Ilegitimidade. MP
2. Bem. Família. Hipoteca. Renúncia. Impenhorabilidade.
3. Cláusula Penal. Efeitos
4. Conflito. Competência. Câmaras arbitrais.
5. Consumidor. Caução. Sociedade Empresária Estrangeira.
6. Emissão de CPR sem a antecipação do pagamento do preço
7. Gratuidade. Justiça. Requerimento. Curso. Processo. Possibilidade.
8. Imóvel. Rescisão Contratual. Culpa da Construtora. Pagamento de Aluguéis. Reciprocidade de Cláusulas entre Fornecedor e Consumidor.
9. Imóvel. Simulação. Indenização. Aluguel.
10. Interesse de Agir. Mutuário do SFH. Ação Revisional. Adjudicação Extrajudicial do Imóvel.
11. Juros compensatórios. Promessa. Imóvel.
12. Juros Compensatórios ("Juros no pé"). Incidência Anterior à Entrega das Chaves. Compromisso de Compra e Venda.
13. Legitimidade. Sócio. Joint venture. Indenização. Prejuízo.
14. Medida cautelar. Suspensão. REsp.
15. Não caracterização da "ferrugem asiática" como fato extraordinário e imprevisível para fins de resolução do contrato
16. Onerosidade Excessiva. Contrato De Safra Futura De Soja. Ferrugem Asiática.
17. Prazo. Informações Processuais. Internet.
18. Promessa. Cláusula abusiva.
19. Promessa. Compra e venda. Responsabilidade.
20. Rescisão. Desconsideração. Personalidade Jurídica.
21. SEC. Homologação. Citação. Edital.

ACP. Interesses Predominantemente Individuais. Ilegitimidade. MP

In casu, o MP estadual, ora recorrido, ajuizou ação civil pública (ACP) em desfavor da associação ora recorrente por suposta simulação no negócio jurídico que resultou na venda do imóvel onde seria sua sede, razão pela qual pleiteia o MP a nulidade do ato e o consequente retorno à associação do título de propriedade do referido imóvel. Assim, no REsp, a recorrente, entre outras alegações, sustenta a ilegitimidade do MP para propor ACP, pois a relação existente com seus associados é meramente associativa, não de consumo. Assevera, ainda, não se discutir direito indisponível, nem sequer há a defesa impessoal da coletividade; o que se verifica é tão somente a insatisfação de alguns associados. A Turma deu provimento ao recurso sob o entendimento de que o MP não possui legitimidade ativa para propor ACP na qual busca a defesa de um pequeno grupo de pessoas, no caso, dos associados de um clube numa óptica predominantemente individual. Ressaltou-se que a proteção a um grupo isolado de pessoas, ainda que consumidores, não se confunde com a defesa coletiva de seus interesses. Esta, ao contrário da primeira, é sempre impessoal e tem como objetivo beneficiar a sociedade em sentido amplo. Desse modo, não se aplica à hipótese o disposto nos arts. 81 e 82, I, do CDC. Registrou-se, ademais, não ser cabível nem mesmo cogitar de interesses individuais homogêneos, isso porque a pleiteada proclamação da nulidade beneficiaria esse pequeno grupo de associados de maneira igual. Além disso, para a proteção de tais interesses, seria imprescindível a relevância social, o que não se configura na espécie. Contudo, entendeu-se que, ante a ausência de má-fé do recorrido no ajuizamento da ACP, não são devidos custos e honorários advocatícios nos termos do art. 18 da Lei n. 7.347/1985. Precedentes citados: REsp 294.759-RJ, DJe 9/12/2008; AgRg no REsp 710.337-SP, DJe 18/12/2009; REsp 613.493-DF, DJ 20/3/2006; AgRg nos EDcl no REsp 1.120.390-PE, DJe 22/11/2010, e EREsp 895.530-PR, DJe 18/12/2009. **REsp 1.109.335-SE, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 21/6/2011.**

[Informativo STJ n. 0478 - Período: 20 a 24 de junho de 2011](#)
(topo)

Bem. Família. Hipoteca. Renúncia. Impenhorabilidade.

Trata-se de REsp em que a questão cinge-se em definir se o oferecimento voluntário de imóvel como garantia hipotecária tem o condão de descaracterizá-lo como bem de família, sujeitando-o à penhora para satisfação da dívida afiançada, tendo em vista a peculiaridade de que essa garantia foi prestada em benefício do filho dos fiadores. A Turma entendeu ser incontroverso, no caso, que o oferecimento do imóvel em garantia de dívida assumida em benefício da entidade familiar deu-se de forma voluntária, com ciência dos riscos do negócio. Ademais, o fato de o imóvel ser o único bem da família, circunstância que os próprios recorrentes fizeram questão de ressaltar, foi certamente sopesado ao oferecê-lo em hipoteca, sabedores de que o ato implicaria renúncia à impenhorabilidade. Assim, não se mostra razoável que agora, ante a sua inadimplência, os recorrentes usem esse fato como subterfúgio para livrar o imóvel da penhora. Tal atitude contraria a boa-fé ínsita às relações negociais, pois equivale à entrega de uma garantia que o devedor, desde o início, sabia ser inexequível, esvaziando-a por completo. Desse modo, inexistente ofensa ao art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 e, conseqüentemente, justificativa para anular a constrição imposta ao bem. Diante desses fundamentos, negou-se provimento ao recurso. Precedentes citados: REsp 268.690-SP, DJ 12/3/2001; REsp 1.022.735-

RS, DJe 18/2/2010, e AgRg no Ag 1.126.623-SP, DJe 6/10/2010. **REsp 1.141.732-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 9/11/2010.**

Informativo STJ n. 0455 - Período: 08 a 12 de novembro de 2010
([topo](#))

Cláusula Penal. Efeitos

In casu, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel, no qual o promitente-comprador (recorrente) obrigou-se a pagar o preço e o promitente-vendedor a entregar o apartamento no tempo apazado. Porém, o promitente-vendedor não entregou o bem no tempo determinado, o que levou o promitente-comprador (recorrente) a postular o pagamento da cláusula penal inserida no contrato de compra e venda, ainda que ela tenha sido redigida especificamente para o caso do seu inadimplemento. Assim, cinge-se a questão em definir se a cláusula penal dirigida apenas ao promitente-comprador pode ser imposta ao promitente-vendedor ante o seu inadimplemento contratual. Na hipótese, verificou-se cuidar de um contrato bilateral, em que cada um dos contratantes é simultânea e reciprocamente credor e devedor do outro, oneroso, pois traz vantagens para os contratantes, comutativo, ante a equivalência de prestações. Com esses e outros fundamentos, a Turma deu provimento ao recurso para declarar que a cláusula penal contida nos contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve aplicar-se para ambos os contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Todavia, é cediço que ela não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o *quantum debeatur*. **REsp 1.119.740-RJ, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 27/9/2011.**

Informativo STJ n. 0484 - Período: 26 de setembro a 7 de outubro de 2011
([topo](#))

Conflito. Competência. Câmaras arbitrais.

Trata-se de conflito positivo de competência no qual figuram como suscitados a Câmara Arbitral do Comércio e Indústria de Serviços de São Paulo (CAC) e a Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo (CMA). As partes celebraram compromisso de compra e venda e estabeleceram, em cláusula contratual, que qualquer controvérsia seria resolvida por arbitragem conduzida pela Câmara de Arbitragem da Federação das Indústrias de São Paulo (FIESP). Assim, a Seção, por maioria, não conheceu do conflito, pois o Superior Tribunal de Justiça não é competente, conforme a interpretação do art. 105, I, d, da CF/1988, para julgar conflito entre câmaras arbitrais. **CC 113.260-SP, Rel. originária Min. Nancy Andrighi, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 8/9/2010.**

Informativo STJ n. 0446 - Período: 06 a 10 de setembro de 2010
([topo](#))

Consumidor. Caução. Sociedade Empresária Estrangeira.

Trata-se de REsp em que a recorrente alega, em síntese, ser a recorrida sociedade empresária estrangeira que não possui imóveis no Brasil e que o fato de ela ter filial no país não a dispensa de prestar a caução prevista no art. 835 do CPC. Sustenta, ainda, existir relação de consumo na

hipótese, visto que a doutrina há muito tem reconhecido a figura do consumidor por equiparação e que a incidência do CDC impor-se-ia em razão da prática abusiva identificada no comportamento da recorrida e da posição de vulnerabilidade contratual ocupada pela recorrente. A Turma entendeu que o descumprimento da exigência de prestação de caução (art. 835 do CPC) não conduz, de imediato, à nulidade do processo, porquanto há de investigar se isso ocasionou algum prejuízo. Assim, ainda quando não fosse possível acolher os fundamentos do acórdão de que não há risco de ofensa à *mens legis* contida no referido dispositivo legal, tendo em vista a existência de filial proprietária de bem imóvel no Brasil, não se poderia anular o processo apenas por não haver o depósito da caução. Isso porque bastaria determinar que a recorrida efetuasse tal depósito. No entanto, considerando o resultado da demanda, não faria qualquer sentido essa determinação; pois, se a recorrida já pagou as taxas judiciais necessárias à prática dos atos que realizou e se a sentença lhe foi totalmente favorável, condenando a ora recorrente ao pagamento dos honorários e das custas processuais, não há por que exigir da recorrida o depósito de caução para fazer frente ao pagamento de despesas que, já se sabe, ficarão por conta da parte adversa. Quanto à aplicação do CDC, consignou-se que, no caso em testilha, embora haja de um lado da relação jurídica uma multinacional, não se tem do outro uma pessoa física ou uma microempresa em situação de absoluta hipossuficiência. Além disso, não se deve cogitar dessa aplicação nas relações jurídicas entabuladas por pessoas jurídicas não vulneráveis com vistas à aquisição de equipamentos médicos sofisticados. Com esses fundamentos, entre outros, negou-se provimento ao recurso. Precedentes citados: REsp 331.022-RJ, DJ 6/5/2002; REsp 27.116-SP, DJ 1º/2/1993; REsp 1.080.719-MG, DJe 17/8/2009; REsp 716.877-SP, DJ 23/4/2007, e CC 35.998-SP, DJ 19/12/2003. **REsp 1.027.165-ES, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 7/6/2011.**

Informativo STJ n. 0476 - Período: 6 a 10 de junho de 2011
([topo](#))

Emissão de CPR sem a antecipação do pagamento do preço

A emissão de Cédula de Produto Rural – CPR em garantia de contrato de compra e venda de safra futura não pressupõe, necessariamente, a antecipação do pagamento do produto. Isso porque a emissão desse título de crédito pode se dar tanto para financiamento da safra, com o pagamento antecipado do preço, como numa operação de *hedge*, na qual o agricultor, independentemente do recebimento antecipado do pagamento, pretenda apenas se proteger dos riscos de flutuação de preços no mercado futuro. Nesta hipótese, a CPR funciona como um título de securitização, mitigando os riscos para o produtor, que negocia, a preço presente, sua safra no mercado futuro. Além disso, o legislador não incluiu na Lei 8.929/1994 qualquer dispositivo que imponha, como requisito de validade desse título, o pagamento antecipado do preço. Assim, não é possível, tampouco conveniente, restringir a utilidade da CPR à mera obtenção imediata de financiamento em pecúnia. Se a CPR pode desempenhar um papel maior no fomento ao setor agrícola, não há motivos para que, à falta de disposições legais que o imponham, restringir a sua aplicação. Precedente citado: REsp 1.023.083-GO, Terceira Turma, DJe 1º/7/2010. **REsp 866.414-GO, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/6/2013.**

Informativo STJ nº 526 - Período: 25 de setembro de 2013
([topo](#))

Gratuidade. Justiça. Requerimento. Curso. Processo. Possibilidade.

No caso, a recorrente, no momento da interposição da apelação, requereu os benefícios da justiça gratuita, alegando falta de condições financeiras para arcar com os encargos do preparo do recurso. A Turma entendeu que, conforme o art. 4º c/c o art. 6º da Lei n. 1.060/1950, pode-se requerer o benefício da gratuidade da justiça tanto no ato de demandar quanto no curso de processo, desde que não esgotada a prestação jurisdicional, sendo certa a impossibilidade de extensão retroativa da assistência judiciária. Precedentes citados: AgRg no AREsp 41.373-MS, DJe 4/11/2011; AgRg no AREsp 663-DF, DJe 29/6/2011, e AgRg no Ag 876.596-RJ, DJe 24/8/2009. **REsp 903.779-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 17/11/2011.**

Informativo STJ n. 0487 - Período: 7 a 18 de novembro de 2011

(topo)

Imóvel. Rescisão Contratual. Culpa da Construtora. Pagamento de Aluguéis. Reciprocidade de Cláusulas entre Fornecedor e Consumidor.

A Turma firmou o entendimento de que, no caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel ainda que motivada por culpa da construtora – que o entregara fora do prazo e com defeitos –, é devido pelo adquirente (consumidor) o pagamento de aluguéis referente ao período em que ocupou o bem. Segundo afirmou o Min. Relator, a retribuição pelo uso do imóvel está amparada em imperativo legal que veda o enriquecimento sem causa. Embora o descumprimento contratual da construtora acarrete a ela penalidades e perdas e danos a serem compensados, o comprador não está isento de ressarcir os benefícios auferidos durante o período em que usufruiu do imóvel. Decidiu-se, em seguida, ser extensível à construtora a multa moratória prevista – exclusivamente – em desfavor do adquirente no instrumento contratual avençado. Em observância aos princípios gerais do direito, ou pela principiologia adotada no CDC, ou por imperativo de equidade, sustentou-se que deve haver reciprocidade entre as penalidades impostas tanto ao consumidor quanto ao fornecedor. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir em desfavor do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Por fim, consignou-se que não cabe à construtora, vencida na demanda, ressarcir o adquirente dos gastos com o laudo de vistoria confeccionado extrajudicialmente, pois não se trata de despesa “endoprocessual”, ou em razão do processo, afastada, assim, a regra da sucumbência, consoante interpretação sistemática dos arts. 20, § 2º, e 19 do CPC. **REsp 955.134-SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 16/8/2012.**

Informativo STJ n. 502 - Período: 13 a 24 de agosto de 2012

(topo)

Imóvel. Simulação. Indenização. Aluguel.

Discutiu-se a propriedade e posse de dois lotes e a conseqüente invalidação de negócios jurídicos relativos a eles. A metade ideal do primeiro lote foi alienada mediante escritura pública de compra e venda na qual há declaração falsa do ex-marido de que ainda se encontrava casado, quando há muito se divorciara, além do uso de procuração extinta com o divórcio do

casal. Já a outra metade desse lote foi arrematada por corréu mediante recursos financeiros fornecidos pelo ex-marido em processo de execução de título extrajudicial contra ele mesmo proposto. Ao final, a totalidade do bem foi transferida à genitora do ex-marido. Já o segundo lote foi arrematado, quando ainda casados, por um banco nos autos de execução de título extrajudicial proposta contra a sociedade empresária de propriedade do casal, todavia foi posteriormente adquirido pelo corréu quando ainda em vigor a sociedade conjugal (regida pela comunhão universal de bens), mas com recursos também fornecidos pelo ex-esposo. Esse lote igualmente foi transferido em sua totalidade à sua genitora. Sucede que o tribunal *a quo* reconheceu inválidos os negócios jurídicos referentes ao primeiro lote, mas, quanto ao segundo, entendeu mantê-los hígidos. Ocorre que são semelhantes as circunstâncias de fato que permeiam os negócios perpetrados nos dois lotes, a evidenciar simulação também no tocante ao segundo lote. Apesar de válida a arrematação realizada pelo banco (credor inocente), pois havia dívida que foi quitada em benefício da empresa do ex-casal, a posterior venda ao corréu também constituiu simulação lesiva aos direitos de terceiro, pois, como dito, o ex-marido, quando ainda casado, adquiriu o lote por interposta pessoa (o corréu), transferindo-o para sua genitora. Assim, há que prevalecer o negócio oculto, a ensejar o registro da compra e venda entre o banco e o ex-casal em substituição à compra e venda aparente, além de tornar sem efeito a transferência da propriedade para a genitora do ex-esposo, negócio contaminado pela invalidação do anterior. Ainda, vê-se que os dois terrenos permaneceram na posse, uso e gozo exclusivo do ex-marido e sua família e, dessa forma, deve-se assegurar à ex-esposa as prerrogativas que ostentava antes da prática dos atos anulados (proprietária e possuidora indireta), bem como o direito à indenização pelo período em que ficou privada desses direitos (art. 158 do CC/1916). Daí a condenação do ex-marido ao pagamento de indenização correspondente à metade do valor de aluguel dos imóveis (consideradas as benfeitorias úteis e necessárias acrescidas), a ser apurado em liquidação de sentença. A indenização é devida desde a citação e enquanto ocupados e utilizados os imóveis de forma exclusiva. Anote-se, por último, responderem o ex-marido e sua genitora pelo pagamento de custas e honorários no valor de R\$ 50 mil. Precedentes citados: EREsp 130.605-DF, DJ 23/4/2001, e REsp 983.450-RS, DJe 10/2/2010. **REsp 330.182-PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 14/12/2010.**

[Informativo STJ n. 0460 - Período: 13 a 17 de dezembro de 2010](#)
[\(topo\)](#)

Interesse de Agir. Mutuário do SFH. Ação Revisional. Adjudicação Extrajudicial do Imóvel.

A Turma, ao rever orientação jurisprudencial desta Corte, assentou o entendimento de que, mesmo após a adjudicação do imóvel pelo credor hipotecário em execução extrajudicial, persiste o interesse de agir do mutuário no ajuizamento da ação revisional das cláusulas do contrato de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). De início, ponderou o Min. Relator sobre a necessidade de uma nova discussão sobre o tema para firmar o posicionamento da Turma. No mérito, sustentou a falta de razoabilidade no tratamento diferenciado entre os mutuários de empréstimo comum dos mutuários do empréstimo habitacional. Segundo o enunciado da Súm. n. 286 desta Corte, não há qualquer óbice à revisão judicial dos contratos bancários extintos pela novação ou pela quitação. Assim, seria desproporcional não admitir a revisão das cláusulas contratuais do mutuário habitacional – em regra, protegido pela legislação disciplinante – apenas sob a alegação de falta de interesse de agir uma vez que extinta a relação obrigacional avençada, após a adjudicação extrajudicial do

imóvel e liquidação do débito. Ao contrário, considerou-se ser necessária e útil a ação revisional até mesmo para que se verifique a correta liquidação do saldo devedor, cotejando-o ao valor da avaliação do imóvel – obrigatória no rito de expropriação hipotecária –, concluindo-se pela existência ou não de saldo positivo em favor do executado. Superado o valor do bem excutido ao do débito, o devedor tem direito de receber o que sobejar em observância ao princípio da vedação do enriquecimento sem causa e pela remarcada função social dos contratos. **REsp 1.119.859-PR**, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 28/8/2012.

Informativo STJ n. 503 - Período: 27 de agosto a 6 de setembro de 2012
(topo)

Juros compensatórios. Promessa. Imóvel.

A Turma entendeu que consubstancia prática abusiva a cobrança de juros compensatórios durante o período de constrição do imóvel prometido à venda, chamados pelo mercado imobiliário de “juros no pé”. **REsp 670.117-PB**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 14/9/2010.

Informativo STJ n. 0447 - Período: 13 a 17 de setembro de 2010
(topo)

Juros Compensatórios ("Juros no pé"). Incidência Anterior à Entrega das Chaves. Compromisso de Compra e Venda.

A Seção, por maioria, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária. Observou o Min. Antonio Carlos Ferreira que, a rigor, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção deveria ser feito à vista. Não obstante, em favorecimento financeiro ao comprador, o incorporador pode estipular o adimplemento da obrigação mediante o parcelamento do preço, inclusive, em regra, a prazos que vão além do tempo previsto para o término da obra. Em tal hipótese, afigura-se legítima a cobrança dos juros compensatórios, pois o incorporador, além de assumir os riscos do empreendimento, antecipa os recursos para o seu regular andamento. Destacou-se que seria injusto pagar na compra parcelada o mesmo valor correspondente da compra à vista. Acrescentou-se, ainda, que, sendo esses juros compensatórios um dos custos financeiros da incorporação imobiliária suportados pelo adquirente, deve ser convencionado expressamente no contrato ou incluído no preço final da obra. Concluiu-se que, para a segurança do consumidor, em observância ao direito de informação insculpido no art. 6º, II, do CDC, é conveniente a previsão expressa dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado na aquisição do bem, permitindo, dessa forma, o controle pelo Judiciário. Além disso, afirmou o Min. Antonio Carlos Ferreira que se esses juros não puderem ser convencionados no contrato, serão incluídos no preço final da obra e suportados pelo adquirente, sendo dosados, porém, de acordo com a boa ou má intenção do incorporador. Com base nesse entendimento, deu-se provimento aos embargos de divergência para reconhecer a legalidade da cláusula contratual que previu a cobrança dos juros compensatórios de 1% a partir da assinatura do contrato. **EREsp 670.117-PB**, Rel.

originário Min. Sidnei Beneti, Rel. para acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, julgados em 13/6/2012 <

[Informativo STJ n. 0499 - Período: 4 a 15 de junho de 2012](#)
[\(topo\)](#)

Legitimidade. Sócio. Joint venture. Indenização. Prejuízo.

A multinacional recorrente e a sociedade empresária recorrida firmaram acordo para a exploração no Brasil dos produtos da marca detida pela multinacional. Para tanto, foram criadas duas outras sociedades empresárias. A primeira, detentora dos direitos de uso da marca, fabricava os produtos e a segunda apenas os comercializava. Anote-se que a recorrida era sócia da primeira sociedade empresária e, na origem, alegava existir prejuízo decorrente do cancelamento do acordo de associação e da decisão de a multinacional importar e comercializar os produtos em questão. Sucede ser consabido que a personalidade jurídica da sociedade não se confunde com a dos sócios, pois são pessoas distintas, tais quais seus direitos e obrigações, além de que ninguém pode pleitear em nome próprio direito alheio, salvo quando autorizado em lei. Por isso, o sócio que tem interesse meramente econômico não tem legitimidade para figurar no polo ativo da demanda que busca indenização para os prejuízos eventualmente causados à sociedade a qual integra, o que é plenamente aplicável à hipótese. Assim, a Turma julgou extinto o processo sem julgamento de mérito, devido à ilegitimidade da parte. **REsp 1.188.151-AM, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 14/6/2011.**

[Informativo STJ n. 0477 - Período: 13 a 17 de junho de 2011](#)
[\(topo\)](#)

Medida cautelar. Suspensão. REsp.

Trata-se de agravo regimental contra decisão em medida cautelar que indeferiu pedido liminar para dar efeito suspensivo a REsp ainda pendente de juízo de admissibilidade. No caso dos autos, a ação principal é de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel ajuizada pela empresa agravada devido não ser possível registrar o imóvel em razão de ação civil do Ministério Público para anular a venda anterior realizada pela União à agravante vendedora. Noticiam os autos que o juiz, liminarmente, antecipou os efeitos da tutela jurisdicional, deferindo a resolução do contrato (compra e venda desfeitas) e o cancelamento das anotações no registro de imóveis, bem como determinou que a agravante depositasse R\$ 15 milhões em cinco dias, sob pena de multa diária por descumprimento. Daí a interposição do agravo de instrumento no qual, por decisão monocrática, suspendeu-se a execução. Só depois o TJ deu parcial provimento ao recurso para reformar a antecipação de tutela concedida pelo juiz, determinando o bloqueio daquela importância em contas bancárias da agravante, com posterior transferência para conta judicial à disposição daquele juízo, a qual permanecerá indisponível até a decisão final do processo. Contra esse acórdão, o agravante interpôs o REsp e a medida cautelar, sustentando que o TJ determinou medida cautelar de arresto sem que este tenha sido postulado pela autora na ação principal, bem como a liberação das contas bloqueadas. Para o Min. Relator, o tribunal *a quo*, com base no poder de cautela, buscou resguardar o desfazimento da compra e venda com a devolução da quantia paga. Assim, para evitar lesão grave de difícil reparação, o TJ determinou a substituição da medida antecipatória por arresto

de valor correspondente à restituição do preço pago pela agravada. Observa, no caso, não se tratar de obrigação de fazer, quando a multa diária seria adequada, mas de obrigação de dar. Por outro lado, ressalta que a agravante busca a liberação do dinheiro bloqueado em suas contas bancárias; sendo assim, não merece acolhida sua pretensão cautelar. Diante do exposto, a Turma negou provimento ao recurso, julgando extinta a cautelar por ausentes seus pressupostos: *fumus boni iuris* e *periculum in mora*. Também não poderia ter acolhida a pretensão cautelar, tendo em vista que o REsp está pendente do juízo de admissibilidade (Súm. ns. 634 e 636, ambas do STF). **AgRg na MC 16.906-RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 16/9/2010.**

[Informativo STJ n. 0447 - Período: 13 a 17 de setembro de 2010](#)
(topo)

Não caracterização da "ferrugem asiática" como fato extraordinário e imprevisível para fins de resolução do contrato

A ocorrência de "ferrugem asiática" na lavoura de soja não enseja, por si só, a resolução de contrato de compra e venda de safra futura em razão de onerosidade excessiva. Isso porque o advento dessa doença em lavoura de soja não constitui o fato extraordinário e imprevisível exigido pelo art. 478 do CC/2002, que dispõe sobre a resolução do contrato por onerosidade excessiva. Precedente citado: REsp 977.007-GO, Terceira Turma, DJe 2/12/2009. **REsp 866.414-GO, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/6/2013.**

[Informativo STJ nº 526 - Período: 25 de setembro de 2013](#)
(topo)

Onerosidade Excessiva. Contrato De Safra Futura De Soja. Ferrugem Asiática.

Reiterando seu entendimento, a Turma decidiu que, nos contratos de compra e venda futura de soja, as variações de preço, por si só, não motivam a resolução contratual com base na teoria da imprevisão. Ocorre que, para a aplicação dessa teoria, é imprescindível que as circunstâncias que envolveram a formação do contrato de execução diferida não sejam as mesmas no momento da execução da obrigação, tornando o contrato extremamente oneroso para uma parte em benefício da outra. E, ainda, que as alterações que ensejaram o referido prejuízo resultem de um fato extraordinário e impossível de ser previsto pelas partes. No caso, o agricultor argumenta ter havido uma exagerada elevação no preço da soja, justificada pela baixa produtividade da safra americana e da brasileira, motivada, entre outros fatores, pela ferrugem asiática e pela alta do dólar. Porém, as oscilações no preço da soja são previsíveis no momento da assinatura do contrato, visto que se trata de produto de produção comercializado na bolsa de valores e sujeito às demandas de compra e venda internacional. A ferrugem asiática também é previsível, pois é uma doença que atinge as lavouras do Brasil desde 2001 e, conforme estudos da Embrapa, não há previsão de sua erradicação, mas é possível seu controle pelo agricultor. Sendo assim, os imprevistos alegados são inerentes ao negócio firmado, bem como o risco assumido pelo agricultor que também é beneficiado nesses contratos, pois fica resguardado da queda de preço e fica garantido um lucro razoável. Precedentes citados: REsp 910.537-GO, DJe 7/6/2010; REsp 977.007-GO, DJe 2/12/2009; REsp 858.785-GO, DJe 3/8/2010; REsp 849.228-GO, DJe 12/8/2010; AgRg no REsp 775.124-GO, DJe 18/6/2010, e

AgRg no REsp 884.066-GO, DJ 18/12/2007. **REsp 945.166-GO**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 28/2/2012.

Informativo STJ n. 0492 - Período: 27 de fevereiro a 9 de março de 2012
(topo)

Prazo. Informações Processuais. Internet.

In casu, o recorrido propôs ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais contra as recorrentes, que foram citadas pelos Correios. Nos termos do art. 241, I, do CPC, o prazo para responder começaria a transcorrer apenas após a juntada do último aviso de recebimento. Ocorre que, por omissão do cartório judicial, não foi publicada na página eletrônica do TJ informação referente à juntada aos autos do aviso de recebimento da última carta de citação, de tal modo que nenhum dos réus respondeu à ação. Portanto, no REsp, a controvérsia centra-se na possibilidade de permitir a reabertura de prazo para a prática de ato processual que não foi realizado em razão de equívoco ou omissão constante das informações processuais veiculadas na página eletrônica do TJ. A Turma entendeu que, no atual panorama jurídico e tecnológico, é imprescindível atribuir confiabilidade às informações processuais que são prestadas pelas páginas oficiais dos tribunais. Isso porque não é razoável que o conteúdo de acompanhamento processual eletrônico dos tribunais não possa ser digno de plena confiança de quem o consulta diariamente. Consignou-se que, não se podendo confiar nas informações veiculadas, a finalidade dessa inovação tecnológica acaba por ser desvirtuada. Afinal, a informação prestada erroneamente é, a toda evidência, mais danosa do que a simples ausência de informação. Registrou-se, ainda, que, com a evolução que a virtualização dos processos representou, a confiança nas informações processuais fornecidas por meio eletrônico implica maior agilidade no trabalho desenvolvido pelos cartórios e pelas secretarias judiciais, ensejando maior observância ao princípio da eficiência da Administração e, por conseguinte, ao princípio da celeridade processual. Ademais, as informações veiculadas pelos tribunais em suas páginas da *Internet*, após o advento da Lei n. 11.419/2006, devem ser consideradas oficiais de tal sorte que eventual equívoco ou omissão não podem ocorrer em prejuízo da parte. Ressaltou-se, por fim, que o simples fato de o advogado dos réus ter confiado no sistema de informação processual disponibilizado na *Internet* pelo próprio tribunal ensejou a drástica configuração da revelia, o que não pode ser admitido. Assim, reconheceu-se, na hipótese, a justa causa a que alude o § 2º do art. 183 do CPC. Diante disso, deu-se provimento ao recurso especial. Precedente citado: REsp 1.186.276-RS, DJe 3/2/2011. **REsp 960.280-RS**, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 7/6/2011 (vide Informativo n. 460).

Informativo STJ n. 0476 - Período: 6 a 10 de junho de 2011
(topo)

Promessa. Cláusula abusiva.

A questão a ser dirimida no REsp está em 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 de tais parcelas somente ao término da obra. A Turma entendeu que é abusiva, por ofensa ao art. 51, II e IV, do CDC, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas 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. Ademais, se não concluída a obra, o consumidor preterido ficará ao sabor da conveniência do contratante inadimplente para receber o que pagou indevidamente. Nesse caso, o comportamento do fornecedor revela potestatividade, considerado abusivo tanto pelo CDC (art. 51, IX) quanto pelo CC/2002 (art. 122). Observou-se que, no caso, o acórdão recorrido, embora faça alusão ao contrato, não deixa explicitado se as arras têm natureza confirmatória ou penitencial, tampouco o recorrente opôs embargos de declaração para aclarar tal ponto. Diante disso, negou-se provimento ao recurso. Precedentes citados: REsp 633.793-SC, DJ 27/6/2005; REsp 745.079-RJ, DJ 10/12/2007, e REsp 110.528-MG, DJ 1º/2/1999. **REsp 877.980-SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 3/8/2010.**

Informativo STJ n. 0441 - Período: 28 de junho a 06 de agosto 2010
([topo](#))

Promessa. Compra e venda. Responsabilidade.

Trata-se de REsp em que se discute se o promitente vendedor pode ser penalizado pelo retardamento no ajuizamento de ação de reintegração de posse combinada com pedido de indenização, sob o fundamento de que a demora da retomada do bem deu-se por culpa do credor, em razão de ele não ter observado o princípio da boa-fé objetiva. Na hipótese dos autos, o promitente comprador deixou de efetuar o pagamento das prestações do contrato de compra e venda em 1994, abandonando, posteriormente, o imóvel em 9/2001. Contudo, o credor só realizou a defesa de seu patrimônio em 17/10/2002, data do ajuizamento da ação de reintegração de posse combinada com pedido de indenização, situação que evidencia o descaso com o prejuízo sofrido. O tribunal *a quo* assentou que, não obstante o direito do promitente vendedor à indenização pelo tempo em que o imóvel ficou em estado de não fruição (período compreendido entre a data do início do inadimplemento das prestações contratuais até o cumprimento da medida de reintegração de posse), a extensão da indenização deve ser mitigada (na razão de um ano de ressarcimento), em face da inobservância do princípio da boa-fé objetiva, tendo em vista o ajuizamento tardio da demanda competente. A Turma entendeu não haver qualquer ilegalidade a ser reparada, visto que a recorrente descuidou-se de seu dever de mitigar o prejuízo sofrido, pois o fato de deixar o devedor na posse do imóvel por quase sete anos, sem que ele cumprisse seu dever contratual (pagamento das prestações relativas ao contrato de compra e venda), evidencia a ausência de zelo com seu patrimônio e o agravamento significativo das perdas, uma vez que a realização mais célere dos atos de defesa possessória diminuiria a extensão do dano. Ademais, não prospera o argumento da recorrente de que a demanda foi proposta dentro do prazo prescricional, porque o não exercício do direito de modo ágil fere o preceito ético de não impor perdas desnecessárias nas relações contratuais. Portanto, a conduta da ora recorrente, inegavelmente, violou o princípio da boa-fé objetiva, circunstância que caracteriza inadimplemento contratual a justificar a penalidade imposta pela Corte originária. **REsp 758.518-PR, Rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ-RS), julgado em 17/6/2010.**

Informativo STJ n. 0439 - Período: 14 a 18 de junho de 2010
([topo](#))

Rescisão. Desconsideração. Personalidade Jurídica.

Na hipótese dos autos, a controvérsia diz respeito à possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica de empresa, a fim de alcançar o patrimônio de seus sócios, ora recorridos. *In casu*, foi proposta, na origem, pelas ora recorrentes ação ordinária de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, bem como de restituição do sinal e das parcelas pagas, diante da paralisação e abandono das obras por parte da construtora, requerendo, para tanto, a desconsideração da personalidade jurídica da empresa (construtora). O juízo singular determinou a desconsideração da personalidade jurídica (art. 28 do CDC) em decorrência da aparente inatividade da construtora, como também da má administração promovida por seus sócios, comprovada pela paralisação das obras do edifício. O tribunal *a quo* entendeu haver impossibilidade de desconsideração da personalidade jurídica. Nesse contexto, a Turma deu provimento ao recurso, restabelecendo a sentença de primeira instância, por entender que, numa relação de consumo, os credores não negociais da pessoa jurídica podem ter acesso ao patrimônio dos sócios, por meio da *disregard doctrine*, a partir da caracterização da configuração de prejuízo de difícil e incerta reparação em decorrência da insolvência da sociedade (art. 28, § 5º, do CDC). Na espécie, é nítida a dificuldade na reparação do prejuízo das ora recorrentes na medida em que, segundo as instâncias ordinárias, embora tenha sido estipulada a data de 28/2/1999 para a entrega do imóvel e elas tenham quitado o valor inicial do contrato e mais 30 parcelas, as obras foram indevidamente paralisadas praticamente desde seu início, como também há fortes indícios de que a sociedade se dissolveu de forma irregular, não sendo, inclusive, localizados todos os seus sócios, tornando-se necessário que a maioria deles fosse representada por curador especial. Dessa forma, concluiu-se que houve a caracterização da inatividade da pessoa jurídica decorrente, quando menos, de má administração em detrimento dos consumidores, circunstância apta, *de per se*, a ensejar a aplicação da *disregard doctrine*. **REsp 737.000-MG, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 1º/9/2011.**

[Informativo STJ n. 0482 - Período: 29 de agosto a 09 de setembro de 2011](#)
(topo)

SEC. Homologação. Citação. Edital.

Trata-se de pedido de homologação de sentença estrangeira em que o requerente ajuizou, no Poder Judiciário da República do Paraguai, a ação de cobrança devido ao inadimplemento de contrato de compra e venda de imóvel naquele país. Alega que a ação transitou em julgado, condenando os réus brasileiros a pagar o valor de US\$ 112.252,80. Todavia, diante da impossibilidade de encontrar bens no Paraguai que pudessem satisfazer o crédito, o requerente busca a homologação da sentença estrangeira a fim de ajuizar execução no Brasil. No caso, todas as tentativas de citação de um dos requeridos por carta de ordem não obtiveram êxito, sendo, por fim, citado por edital. Decorrido o prazo sem que fosse apresentada resposta, a Defensoria Pública da União foi notificada para atuar na qualidade de curadora especial. Para a Min. Relatora, é válida a citação por edital por se encontrar o requerido em local ignorado, incerto ou inacessível, nos termos do art. 231, II, do CPC. Observa que todos os documentos estão autenticados pelo Consulado Geral do Brasil em Assunção, no Paraguai, e acompanhados de tradução feita por tradutor público juramentado, sendo atendidos todos os requisitos legais. Diante do exposto, a Corte Especial deferiu o pedido de homologação de sentença estrangeira (SEC). Precedentes citados: SEC 1.864-DE, DJe 5/2/2009, e AgRg na SE 3.731-FR, DJe 1º/3/2010. **SEC 1.325-PY, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgada em 6/10/2010.**

[Informativo STJ n. 0450 - Período: 04 a 08 de outubro de 2010](#)
[\(topo\)](#)

Diretoria-Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: seesc@tjrj.jus.br