

Recurso Especial Cível nº 0036216-46.2019.8.19.0209

Recorrente: CYRELA RJZ JCGONTIJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Recorridos: JONATHAS VALENTIM DE OLIVEIRA NETO e MARIA APARECIDA SIQUEIRA DOS REIS OLIVEIRA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 546-559, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 506-510 e 542-543, assim ementados:

“Apelação cível. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga. Autores que pretendem a rescisão do contrato de promessa de compra e venda sob o fundamento de estarem com dificuldades financeiras. Possibilidade. Devolução dos valores pagos que deverá ser feita na proporção de 75% e não de 80% como fixado pelo Juízo sentenciante. Jurisprudência do STJ. Reforma da sentença em parte. Recurso conhecido e parcialmente provido.”

“Embargos declaratórios. Ausência de requisito para sua interposição. Rejeição. Necessidade de existência de perplexidade na decisão, seja por omissão, contradição, obscuridade ou erro material. A alegação da parte que pretende a revisão do julgado alegando vício inexistente,

não suporta embargos de declaração. Ausência de quaisquer das deficiências previstas no art. 1.022 do CPC. Manutenção do acórdão embargado. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 927, III, e 1.022 do CPC/15 e aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, bem como ao Tema 1.095 do STJ. Sustenta que é cabível a retenção do valor pago, como a impossibilidade de rescisão pelo comprador.

Contrarrazões, fls. 576-585.

Decisão desta Terceira Vice-presidência inadmitindo o recurso especial às fls. 587-601.

Agravo em Resp. às fls. 606-618, com decisão de não retratação às fls. 636.

Decisão do C. STJ às fls. 640-669, determinando a devolução dos autos para sobrestamento à luz do Tema 1348 do STJ.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada pelos promitentes compradores em face das ora recorrentes, pretendendo a restituição de valores e a rescisão do contrato, sob a alegação de valor exorbitante para o financiamento imobiliário.

A sentença julgou procedentes os pedidos, rescindindo o contrato de compra e venda e condenando os recorrentes na devolução dos valores pagos, retendo

somente 20% do valor pago. O acórdão recorrido reformou a sentença para majorar a retenção para 25% dos valores pagos.

Pois bem. Consoante determinação da Corte Superior, o presente recurso especial versa, em parte, sobre matéria repetitiva, representada no **Tema nº 1348** (*“Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora.”*), objeto dos **REsp nº 2154187/SP**, ainda pendente de julgamento de mérito, do repertório de temas do e. STF.

À vista do exposto, nos termos do art. 1030, III do Código de Processo Civil, **DETERMINO O SOBRESTAMENTO** do recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Anote-se no NUGEPAC (**Tema 1348 do STJ**). Intime-se.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente