



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2115230 - GO (2022/0122032-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AMANDA MOURA NUNES - GO052831
AGRAVADO : ELIZANIA ALVES RIBEIRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Verificado o efetivo prequestionamento do artigo indicado como violado, afastam-se os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF aplicados na decisão agravada.
2. O desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, por fundamento diverso.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de outubro de 2023.

Ministro MARCO BUZZI
Relator

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.230 - GO (2022/0122032-4)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AMANDA MOURA NUNES - GO052831
AGRAVADO : ELIZANIA ALVES RIBEIRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO BUZZI: Cuida-se de agravo interno, interposto por CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em face de decisão monocrática desta Relatoria de fls. 571-575, e-STJ, que negou provimento ao recurso da ora insurgente.

O apelo extremo (art. 105, inciso III, alínea "a", da CF/88), a seu turno, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (fl. 463, e-STJ):

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA FATO NOVO. 1 – O desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige prévia interpelação do devedor para constituição deste em mora. 2 – Caracteriza inovação recursal a dedução de matéria primeiramente no recurso de agravo interno, o que inviabiliza o conhecimento. 3 – Inexistindo argumentos novos que possam modificar a decisão unipessoal proferida, impõe-se o desprovimento do recurso. Agravo interno conhecido e desprovido.

Nas razões do recurso especial (fls. 469-482, e-STJ), a insurgente alegou que o acórdão recorrido violou o artigo 397 do CC, aduzindo que, por estar configurada a mora *ex re* (não pagamento do valor ajustado em contrato – no tempo, lugar e forma convencionados), não há necessidade de notificação premonitória para que ocorra a reintegração de posse.

Às fls. 485-498 e-STJ, a agravante reiterou o reclamo, apresentando cópia das razões recursais.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal *a quo* inadmitiu o recurso

Superior Tribunal de Justiça

especial (fls. 527-529, e-STJ), dando ensejo a interposição do agravo (fls. 534-552, e-STJ).

Foi apresentada contraminuta (fls. 559-562, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 571-575, e-STJ), negou-se provimento ao reclamo, ante a falta de prequestionamento da tese em que aponta ofensa aos artigos indicados como violados, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF. Por fim, em face do princípio da unirrecorribilidade e a ocorrência da preclusão consumativa, não foi conhecida a segunda insurgência.

Daí o presente agravo interno (fls. 580-598, e-STJ), no qual a insurgente aduz que os artigos indicados como violados foram devidamente prequestionados, ainda que de forma implícita e que as razões não demandam o reexame das provas dos autos.

Foi apresentada impugnação (fls. 602-607, e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.115.230 - GO (2022/0122032-4)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Verificado o efetivo prequestionamento do artigo indicado como violado, afastam-se os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF aplicados na decisão agravada.

2. O desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, por fundamento diverso.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO BUZZI (RELATOR): Ante as razões expendidas no agravo interno, reconsidero a decisão monocrática anteriormente proferida (fls. 571-575, e-STJ) e torno-a sem efeito.

1. Porquanto - de fato, assiste razão à agravante quanto ao pleito de afastamento das Súmulas 282 e 356 do STF, pois o conteúdo normativo do artigo 397 do CC, ainda que de forma implícita, restou analisado pelo Tribunal local, estando preenchido o requisito do prequestionamento.

Passa-se à análise da alegada ofensa ao aludido dispositivo.

2. A insurgente alegou que o acórdão recorrido violou o artigo 397 do CC, aduzindo que, por estar configurada a mora *ex re* (não pagamento do valor ajustado em contrato – no tempo, lugar e forma convencionados), não há necessidade de notificação premonitória para que ocorra a reintegração de posse. A esse respeito, o Tribunal de origem concluiu que:

Como relatado, a Sociedade Limitada ora agravante sustenta que a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse cumulada com perdas e danos, julgada extinta sem apreciação do mérito, nos termos do art. 485, inciso IV do Código de Processo Civil, deve desfecho diverso. Reitera a tese de que desnecessária a notificação premonitória no caso.

Aponta que a mora relativa ao inadimplemento das prestações correspondentes à compra de lote (obrigações líquidas e certas) tem natureza *ex ré*, conforme art. 397 do Código Civil, bastando o simples advento do prazo ajustado.

Em nova análise dos autos, infere-se que as teses apresentadas nas razões do agravo interno pouco ou nada diferem do que foi deduzido nas razões da apelação cível.

Calha asseverar que o ato decisório atacado não acolheu a insurgência ao ratificar fundamento adotado na sentença de que a lei n. 6.766/79 (art. 32) admite a rescisão unilateral do contrato mediante a intimação do devedor-adquirente pelo Oficial do Registro de Imóveis, sendo que o autor (agravante) não demonstrou na inicial e nem no curso dos autos a notificação da parte requerida (agravada), o que revela falta de interesse processual.

Ficou consignado que a sentença está consonância com entendimento do Superior Tribunal de Justiça (EDcl no AgInt no AREsp 1302229/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 09/03/2020, DJe 13/03/2020) e desta Corte de Justiça (TJGO, Apelação 0128130-28.2012.8.09.0174, Rel. José Carlos de Oliveira, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/09/2019, DJe de 13/09/2019; Apelação 0085209-15.2016.8.09.0174, Rel. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, 5ª Câmara Cível, julgado em 02/08/2019, DJe de 02/08/2019; Apelação

0272756-58.2011.8.09.0051, Rel. Sebastião Luiz Fleury, 4ª Câmara Cível, julgado em 27/11/2018, DJe de 27/11/2018).

Desta forma, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que: "o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes" (EDcl no AgInt no AREsp 1.302.229/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe 13/3/2020).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. "De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes" (EDcl no AgInt no AREsp 1.302.229/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe 13/3/2020).

2.1. Hipótese em que, dadas as particularidades da causa, não se reputa válida a notificação premonitória.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp n. 172.693/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022.) [grifou-se]

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. NECESSIDADE. PURGAÇÃO DA MORA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. IMPOSTOS E TAXAS SOBRE O IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356/STF. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Precedentes.

2. Na hipótese, rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da efetiva purgação da mora, por meio da ação de consignação em pagamento

demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

3. A alegada intempestividade do depósito judicial e a ausência de pagamento pelo recorrido dos impostos e das taxas incidentes sobre o imóvel não foi objeto de debate, carecendo do necessário prequestionamento.

4. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, impede seu conhecimento, a teor das Súmulas nºs 282 e 356/STF.

5. O recorrente não impugnou o deferimento de justiça gratuita concedido ao ora embargado, inviável de ser apreciada somente nesta fase recursal, cuidando-se de inovação recursal.

6. O não cabimento do benefício de justiça gratuita em favor da parte recorrida não foi suscitado pelo embargante em nenhum outro momento. Assim, trata-se de inovação recursal inviável de ser apreciada nessa fase recursal.

7. Embargos de declaração acolhidos com efeitos integrativos para sanar as omissões suscitadas, todavia sem alteração no resultado do julgamento. (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.302.229/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020.) [grifou-se]

Assim, a Corte estadual decidiu em sintonia com a orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça. Aplica-se, portanto, o óbice enunciado na Súmula 83/STJ.

2. Do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial por outro fundamento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.115.230 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0122032-4

Número de Origem:

02959022620148090051 29590226 2959022620148090051

Sessão Virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO :
NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AMANDA MOURA NUNES - GO052831
AGRAVADO : ELIZANIA ALVES RIBEIRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS
ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO :
NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AMANDA MOURA NUNES - GO052831
AGRAVADO : ELIZANIA ALVES RIBEIRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/09/2023 a 02/10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de outubro de 2023