



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.895 - SP (2019/0129603-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750
RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
AGRAVADO : JAIRO BRENO MARTINI
AGRAVADO : CARLA PATRICIA DE OLIVEIRA MORAIS MARTINI
ADVOGADO : JUAREZ JANUÁRIO JUNIOR - SP264946

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ.

1. A ausência de prequestionamento de dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmulas n. 282 e 356 do STF).
2. Inviável, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.895 - SP (2019/0129603-6)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por TG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A em face de decisão que negou provimento a agravo em recurso especial manejado contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 311):

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA ANTE O ATRASO NA ENTREGA.

Ação ajuizada pelo adquirente em face da vendedora visando a rescisão do compromisso de compra e venda e a restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Apela da requerida.

Culpa pela rescisão e restituição das parcelas pagas. Adquirente que estava em dia com o pagamento das parcelas. Pedido de rescisão se deu em razão do atraso na entrega. Rescisão por culpa de vendedora reconhecida. Retenção de parte das parcelas pagas. Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. Devolução integral devida. Responsabilidade da ré pelo atraso na entrega da obra. Alegado caso fortuito e força maior advindos de fatos de terceiros (entraves administrativos). Fortuito interno decorrente do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, do CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14 do CDC. Súmula nº 161 do TJSP. Responsabilidade configurada.

Indenização por danos materiais. Comprovação de despesas com aluguel suportadas pelos adquirentes no período de mora da vendedora. Dano emergente. Reembolso devido, desde o esgotamento do prazo de tolerância de 180 dias até o ajuizamento da ação. Julgamento ultra petita que deve ser afastado de ofício, adequando-se a condenação ao pedido formulado pelo autor na inicial.

Recurso parcialmente provido, na parte conhecida.

Nas razões do agravo interno, a recorrente insiste nas violações apontadas no recurso especial, alegando que "a culpa pela rescisão do contrato não decorreu da conduta da Agravante, mas sim, da VONTADE da parte Agravada", de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

modo que "não há que se falar em restituição de 90% de valores pagos em caso de rescisão, sendo que a restituição de valores deverá observar disposição contratual expressa neste sentido, da qual encontravam-se a parte Agravada plenamente ciente quando da contratação" (e-STJ, fl. 358).

Acrescenta que "o contrato ressalva expressamente os casos de força maior/caso fortuito, como ocorreu na presente demanda, sendo incabível aplicação de penalidade" pelo atraso na entrega do imóvel, pois "a reprogramação da data de entrega da unidade decorreu, comprovadamente, de motivos alheios à vontade da Agravante" (e-STJ, fl. 359).

Alega, ainda, que, no tocante à indenização por danos emergentes, "não há como comprovar que a locação feita ocorreu em razão do suposto atraso para entrega da unidade, não havendo como imputar às Agravantes essa responsabilidade" (e-STJ, fl. 359).

A parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.812.895 - SP (2019/0129603-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750
RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
AGRAVADO : JAIRO BRENO MARTINI
AGRAVADO : CARLA PATRICIA DE OLIVEIRA MORAIS MARTINI
ADVOGADO : JUAREZ JANUÁRIO JUNIOR - SP264946

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ.

1. A ausência de prequestionamento de dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmulas n. 282 e 356 do STF).
2. Inviável, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (RELATORA):

O agravo interno não merece provimento.

Inicialmente, constato que o conteúdo normativo dos arts. 393, 402, 408, 421 e 482 do Código Civil e do art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/1981 não foi objeto de exame pela Corte de origem, muito menos foram opostos embargos de declaração para suprir eventual omissão do julgado quanto a esse aspecto, de modo que é inviável a análise dos referidos dispositivos legais, ante a ausência de prequestionamento. Incidem, na espécie, portanto, os óbices previstos nas Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

Ademais, quanto à alega ausência de culpa da recorrente pela rescisão do contrato em discussão, bem como pelo atraso na devolução do imóvel, verifico que tais questões foram decididas pelo Tribunal de origem com base em circunstâncias fáticas e probatórias inerentes à causa, conforme se depreende da fundamentação do acórdão recorrido, a seguir transcrita (e-STJ, fls. 315-318):

CULPA PELA RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em relação à rescisão, observe-se que ela foi requerida pelos adquirentes quando estavam em dia com o pagamento das prestações e em razão do atraso na entrega que não é negado pela ré.

Dessa forma, tendo havido atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora, a rescisão do contrato a pedido dos adquirentes deve ocorrer com devolução total das parcelas pagas.

Havendo culpa da vendedora pela rescisão, não pode incidir qualquer tipo de retenção no montante pago a ser restituído, nos termos da Súmula nº 543 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

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.

(STJ, Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015 g.n.)

Além disso, nos termos do enunciado de súmula editado por este Egrégio Tribunal:

“Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Assim, havia mesmo que ser determinada a restituição integral dos valores pagos pelo adquirente, tal como determinado na r. sentença.

EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE: CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

Quanto à alegação da ré de que o atraso na entrega do imóvel se deu em, razão de excesso de chuvas e escassez de mão de obra, incabível se imputar ao consumidor os ônus decorrentes do risco da atividade daquele que com ela lucra (art. 927, parágrafo único, Código Civil).

Trata-se de fortuito interno inerente à atividade que o fornecedor, nos termos dos arts. 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor, possui responsabilidade objetiva.

[...]

Tal entendimento, aliás, está em consonância com a recém-editada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Súmula nº 161 desta Corte:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente”.

Assim, deve a requerida ser responsabilizada pelos danos causados.

A desconstituição de tais premissas, portanto, a fim de modificar o acórdão recorrido como pretendido pela recorrente, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento que, na via do recurso especial, encontra óbice no verbete da Súmula 7 do STJ.

Exemplificativamente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Alterar as premissas adotadas pelo acórdão recorrido no tocante à culpa pela rescisão contratual demanda a interpretação das cláusulas contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável ante os óbices dos enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte.

[...]

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.798.587/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, e 1.022, I, do CPC/2015 [...]

3. O recurso especial não comporta exame de questões que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a rescisão do ajuste se deu por culpa exclusiva da recorrente, vedando a aplicação da cláusula penal e determinando a restituição integral dos valores pagos. Entender de modo contrário demandaria nova análise do contrato e dos demais elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.386.157/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/5/2019, DJe 20/5/2019.)

Além disso, reconhecida a culpa exclusiva da recorrente pela rescisão contratual, deve ser efetuada a imediata e integral restituição das parcelas pagas, como bem decidiu o Tribunal de origem.

Tal entendimento, inclusive, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, consolidada no enunciado da Súmula 543/STJ, o qual foi assim redigido:

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.

No mesmo sentido, confira-se o seguinte precedente:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. [...]. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DAS VENDEDORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. [...]. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA. [...]

4. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, que se firmou no sentido da restituição integral dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

valores pagos pelo consumidor em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor. Inexistência de dissídio jurisprudencial. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

[...]

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1.815.820/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe 3/10/2019.)

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, a admissibilidade do recurso especial encontra óbice no verbete da Súmula 83 do STJ.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os seus fundamentos, a decisão agravada deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0129603-6

**AgInt no
REsp 1.812.895 / SP**

Número Origem: 10133048020168260554

PAUTA: 26/11/2019

JULGADO: 26/11/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750
RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
RECORRIDO : JAIRO BRENO MARTINI
RECORRIDO : CARLA PATRICIA DE OLIVEIRA MORAIS MARTINI
ADVOGADO : JUAREZ JANUÁRIO JUNIOR - SP264946

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750
RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
AGRAVADO : JAIRO BRENO MARTINI
AGRAVADO : CARLA PATRICIA DE OLIVEIRA MORAIS MARTINI
ADVOGADO : JUAREZ JANUÁRIO JUNIOR - SP264946

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.