



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1969503 - RJ (2021/0272481-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726
AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH
AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH
ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771
INTERES. : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524
FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. REQUISITOS. TEORIA FINALISTA. VERIFICAÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 284, 282, E 283 DO STF. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que 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.

5. No caso, para acolher a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. Pelos mesmos motivos, é inviável averiguar, em recurso especial, a questão da legitimidade passiva *ad causam* da agravante.

6. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 04 de abril de 2022.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.969.503 - RJ (2021/0272481-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726
AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH
AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH
ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771
INTERES. : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337
GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 818/826) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 do STF e 211, 5, 7 e 83 do STJ.

Reitera as alegações de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local teria ignorado os argumentos de seus aclaratórios.

No mérito, aponta ofensa:

(i) ao art. 2º do CDC, para justificar a inexistência de relação consumerista entre as partes, ante a aquisição de unidade imobiliária com intuito de investimento pelos agravados, o que afastaria a incidência das disposições do CDC,

(ii) aos arts. 113, I, do CPC/2015 e 264 e 265 do CC/2002, afirmando que seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida, e

(iii) aos arts. 408, 413, 421, 422 e 849 do CC/2002, a fim de excluir seu dever de restituir integralmente as quantias pagas, com base nas cláusulas de quitação e de retenção dos contratos celebrados entre as partes.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Sem contrarrazões (e-STJ fls. 832/833).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

GMACF 15.4
AREsp 1969503 Petição : 12958/2022

C542164551-22/116291@
2021/0272481-3

C452<51122551132164119@
Documento

Página 2 de 11

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.969.503 - RJ (2021/0272481-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726
AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH
AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH
ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771
INTERES. : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337
GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. REQUISITOS. TEORIA FINALISTA. VERIFICAÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 284, 282, E 283 DO STF. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que 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.

5. No caso, para acolher a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. Pelos mesmos motivos, é inviável averiguar, em recurso especial, a questão da legitimidade passiva *ad causam* da agravante.

6. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.969.503 - RJ (2021/0272481-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726
AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH
AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH
ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771
INTERES. : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337
GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 809/814):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto por HESA 107 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 742/746).

O acórdão do TJRJ traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 553):

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. SOLIDARIEDADE. SOCIEDADES EMPRESÁRIAS QUE INTEGRAM A CADEIA DE CONSUMO. APLICAÇÃO DOS ARTS 7º E 25 DO CDC. APRESENTAÇÃO DA DEFESA MESES APÓS O TERMO FINAL DA ENTREGA DA OBRA, COM A INCLUSÃO DO PRAZO TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. AUSÊNCIA DE ELEMENTO PROBATÓRIO CAPAZ DE DEMONSTRAR QUE O TÉRMINO DA OBRA OCORREU NO PRAZO ESPECIFICADO NO CONTRATO. MORA. RÉUS QUE NÃO PODERÃO SE FURTAR A RESTITUIR A INTEGRALIDADE DOS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS, INTEGRALMENTE, DEVIDAMENTE CORRIGIDOS. INTELIGÊNCIA DOS ENUNCIADOS SUMULARES N.º 543 DO STJ E N.º 98 DESTE EG. TRIBUNAL. VALOR DESPENDIDO COM O ITBI QUE TAMBÉM DEVERÁ SER DEVOLVIDO. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 598/601).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 635/663), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente indicou divergência interpretativa e violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, afirmando haver negativa de prestação jurisdicional.

Aduziu ofensa aos arts. 113, I, do CPC/2015 e 264 e 265 do CC/2002, porque seria parte ilegítima para responder pela restituição dos valores reclamados pela parte recorrida.

Suscitou desrespeito ao art. 2º do CDC, aduzindo que inexistiria relação de consumo

entre as partes, pois os compradores não seriam os destinatários finais dos imóveis. Acrescentou que os adquirentes não seriam hipossuficientes, mas sim investidores. Em caráter subsidiário, defendeu afronta aos arts. 408, 413, 421 e 422 do CC/2002 e 51 do CDC, porque seria lícito reter 20% (vinte por cento) dos valores das parcelas pagas pelos recorridos, por causa da rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por iniciativa deles.

Afirmou haver ofensa ao art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981, porque incidiria correção monetária sobre a verba acima mencionada, a partir da data do ajuizamento da ação, e não do desembolso das parcelas do imóvel.

Apontou violação aos arts. 85 e 86 do CPC/2015, argumentando que os recorridos teriam dado causa à demanda, o que justificaria o repasse da responsabilidade pelo pagamento dos encargos sucumbenciais integralmente a eles.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 704/713).

No agravo (e-STJ fls. 767/774), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 779/784).

É o relatório.

Decido.

As contradições, omissões e obscuridades que fundamentaram a alegação de negativa de prestação jurisdicional sustentada pela empresa recorrente são genéricas, porque não discriminam a forma em que o acórdão recorrido teria incorrido nos apontados vícios.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284/STF.

A propósito: "a mera assertiva de que o Tribunal local, mesmo após a oposição dos embargos de declaração, não se manifestou quanto às questões postas constitui alegação genérica de violação, caso em comento, configurando fundamentação deficiente a atrair a incidência do teor da Súmula 284/STF" (AgRg no AREsp n. 587.074/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 6/4/2016).

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 85, 86 e 113, I, do CPC/2015, 51 do CDC, 408, 413, 421 e 422 do CC/2002 e 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

É de ver que o Tribunal de origem não debateu o conteúdo dos arts. 2º do CDC e 264 e 265 do CC/2002, sob o enfoque pretendido pela recorrente, a despeito dos aclaratórios opostos.

Inafastável, dessa maneira, o óbice das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

O Tribunal de origem assentou que a recorrente era parte legítima para responder solidariamente pelos danos reclamados pela parte recorrida, por integrar a cadeia de fornecimento (e-STJ fl. 556).

Dissentar de tal entendimento, a fim de acolher a tese de que a empresa seria parte ilegítima no feito, conforme defendido no especial, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Pelos mesmos motivos, não há como averiguar, em recurso especial, a ausência dos requisitos da relação consumerista, a fim de afastar a aplicação do CDC. A esse respeito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ARTS. 389 DO CC/2002. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. ALEGAÇÃO DE PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ANÁLISE ACERCA DA INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO E ACERCA DA CONFIGURAÇÃO, OU NÃO, DO CONSUMIDOR COMO HIPOSSUFICIENTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. MULTA DE MORA. ART. 52, § 1º, DO CDC.

APLICAÇÃO AOS CONTRATOS CELEBRADOS APÓS SUA VIGÊNCIA.
PROVIMENTO NEGADO.

(...)

3. Quanto à alegada não incidência do Código de Defesa do Consumidor, a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, uma vez que a verificação quanto à caracterização do consumidor como hipossuficiente ou não, no caso concreto, demandaria o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 662.652/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 18/11/2015.)

Sobre a devolução dos valores pagos pelos adquirentes do imóvel, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que o direito à retenção de parte do valor das parcelas pagas somente é assegurado à construtora quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "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" (Súmula 543/STJ).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.124.791/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2016, DJe 22/8/2016.)

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que restou provado o atraso na entrega do imóvel. Confira-se o seguinte excerto (e-STJ fl. 560):

Argumenta a defesa que, distribuída a presente ação no dia 24/10/2016, constando no contrato como termo final à entrega da obra o dia 30/10/2016, incluindo o prazo de tolerância, os autores não têm o direito a pleitear a rescisão do negócio jurídico e a devolução integral dos valores pagos. Todavia, apresentada da defesa primeira ré em 05/07/2017 (index 171) e da segunda em 29/08/2018 (index 000324), os réus preferiram alegar a

ilegitimidade passiva, com o objetivo único de se furtarem a responsabilidade perante o consumidor. Por certo, considerando a juntada das contestações em datas posteriores ao termo final previsto para a entrega do empreendimento imobiliário, com o fim de robustecer a defesa apresentada, deveriam os réus ter demonstrado que o término da obra ocorreu no prazo especificado no contrato, elemento que não consta nos autos. Por conseguinte, considerando teor do disposto no art. 14 § 3º do CDC, o que se evidencia é que os consumidores, ante a certeza da impossibilidade da entrega da obra no termo aprazado, solicitaram a devolução do valor pago, o que foi negado pelos réus, dando azo a propositura da presente ação. Destarte, demonstrada a mora da construtora, que não entregou o imóvel no prazo especificado no contrato, verifica-se o direito autoral a resolver o contrato, devendo os réus restituir todos os valores comprovadamente pagos, integralmente, devidamente corrigidos.

Para entender de modo contrário, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao manter a condenação da empresa à devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida (e-STJ fls. 560/564).

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

De início, registre-se que não foi impugnada a Súmula n. 284/STF em relação à preliminar de negativa de prestação jurisdicional (ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), o que atrai o empecilho da Súmula n. 182/STJ.

Desse modo, por consequência lógica, as teses trazidas nos aclaratórios sobre eventual desrespeito aos arts. 2º do CDC e 264 e 265 do CC/2002 continuam a carecer do indispensável prequestionamento, nos termos das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

A respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO LIMINAR. NÃO RECONHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Sodalício é firme no sentido de que, à luz do Novo Código de Processo Civil, admite-se o prequestionamento ficto, contudo, é necessário que a parte aponte, no apelo nobre, e não somente nos embargos de declaração

encaminhados ao Tribunal de origem, o vício no acórdão recorrido, para que se proceda ao debate acerca das matérias federais indicadas no recurso especial - exegese dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC/2015, o que não ocorreu na presente hipótese. Precedentes.

2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissa, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. COLISÃO DE VEÍCULOS. DANOS MATERIAIS E MORAIS. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.

1. Alegação genérica de violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois a parte recorrente somente argumentou que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia. Incidência da Súmula 284/STF.

2. Falta de emissão de juízo de valor acerca da comprovação dos danos materiais, concomitante com ausência de regular invocação de afronta ao art. 535 do CPC/1973, configura falta de prequestionamento do tema. Incidência das súmulas 282/STF e 211/STJ.

3. No caso de responsabilidade extracontratual, a correção monetária dos valores devidos a título de dano material incide da data do efetivo prejuízo. Já quanto aos danos morais, a correção monetária sobre o quantum devido a título de danos morais incide a partir da data do arbitramento (Súmula 362/STJ) e os juros de mora, desde o evento danoso (Súmula 54/STJ).

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 846.923/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, DO CPC. FALTA DE INDICAÇÃO DOS PONTOS OMISSOS, CONTRADITÓRIOS OU OBSCUROS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. 2. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. COROLÁRIO LÓGICO. SÚMULA 211/STJ. 3. LEGITIMIDADE. RECONHECIDA A PARTIR DE PECULIARIDADES. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se conhece da violação do art. 535 do CPC na hipótese em que o agravante aduz argumentação genérica, furtando-se em discriminar os pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros.

2. O Tribunal de origem, apesar de opostos os embargos declaratórios, não decidiu expressamente acerca dos arts. 2º e 3º da Lei n. 9.427/96; 29 da Lei n. 8.947/95 e 14 do CDC, de modo a viabilizar o requisito do prequestionamento, indispensável ao conhecimento do recurso especial - decorrência lógica da deficitária alegação de negativa de prestação jurisdicional.

3. O reconhecimento da legitimidade, no caso, decorreu da análise de peculiaridades fáticas, de modo que rever as conclusões do acórdão não prescinde do reexame de fatos e provas, obstado nos termos do enunciado n. 7/STJ.

4. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp n. 819.556/MT, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2016, DJe 30/8/2016.)

Além disso, para acolher a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

A alegação de ilegitimidade passiva *ad causam* não pode ser acatada.

O Tribunal de origem concluiu pela legitimidade da agravante para responder solidariamente pelo danos alegados pelos compradores, ante o atraso na entrega da obra, segundo os arts. 7º e 25 do CDC (e-STJ fl. 556).

Por sua vez, a recorrente apontou ofensa aos arts. 113, I, do CPC/2015 e 264 e 265 do CC/2002 para revisar tal entendimento.

Ocorre que os dispositivos legais mencionados não possuem o alcance normativo pretendido pela parte, pois as conclusões do aresto impugnado basearam-se na interpretação sistemática da legislação consumerista, o que não foi rebatido especificamente.

Aplicável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Sem prejuízo da aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ aqui referidas, em relação ao conteúdo jurídico dos arts. 264 e 265 do CC/2002, é de ver que a matéria relacionada ao art. 113, I, do CPC/2015 também não foi discutida pelo TJRJ.

Acrescente-se que, nas razões do recurso declaratório de fls. 584/592 (e-STJ), a parte nada alegou sobre a aplicação do do art. 113, I, do CPC/2015.

Ressalte-se ainda que "o prequestionamento ficto somente pode ser reconhecido se a parte alegar expressamente sua incidência nos embargos declaratórios e justificar o vício de omissão nas razões do apelo especial" (AgInt no REsp n. 1.798.197/CE, Relator Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/4/2020, DJe 28/4/2020), o que não ocorreu.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. Não havendo oposição de embargos de declaração na origem, resta inviabilizado o conhecimento da tese de negativa de prestação jurisdicional. Precedentes.
2. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 282/STF.
3. Majorados para 16,5% (dezesesseis e meio por cento) os honorários sucumbenciais, não há que se falar em afronta aos limites previstos no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 1.385.697/MA, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019.)

A Súmula n. 284/STF, já mencionada, impede o prequestionamento ficto da

matéria.

A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

A Corte local assentou suas conclusões sobre a legitimidade da empresa segundo os arts. 7º e 25 do CDC, não rebatidos especificamente no especial.

Assim, permanecendo sem refutação fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido, aplica-se, por analogia, a Súmula n. 283/STF.

Como destacado na decisão agravada, o Tribunal *a quo* concluiu que a recorrente estava legitimada a responder solidariamente pela reparação dos danos, visto que integrou a cadeia de fornecimento (e-STJ fl. 556).

Para alterar tal conclusão e acolher a pretensão de reconhecer a ilegitimidade passiva do recorrente, seria necessária a análise das cláusulas contratuais, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A retenção de valores pagos pelos compradores com base nos arts. 408, 413, 421, 422 e 849 do CC/2002 não foi debatida pela Corte de origem.

Caso de aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Ainda que assim não fosse, os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".

Nesse aspecto:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO NA SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca da resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária na hipótese de atraso na entrega da obra.

2. Nos termos da Súmula 543/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 [...]".

3. Caso concreto em que a culpa da incorporadora foi reconhecida pelo Tribunal de origem, sendo devida, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.

(...)

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

(AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

(...)

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (REsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019.)

No caso, a Corte local assentou que houve mora na entrega das chaves. Para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar o atraso na entrega da obra e, por consequência, afastar o dever da empresa de restituir integralmente as quantias pagas, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

Logo, diante da rescisão contratual por motivos não imputáveis aos compradores, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior ao manter a condenação ao reembolso integral dos valores pagos pela parte recorrida (e-STJ fl. 560).

Inafastável, dessa maneira, a Súmula n. 83/STJ.

Sobre o dissídio jurisprudencial, incide a Súmula n. 182/STJ, porque a recorrente não rebateu especificamente o fundamento relativo à inaptidão da divergência interpretativa.

A alegada ofensa ao art. 849 do CC/2002 constitui inovação recursal, por falta de arguição oportuna no especial (e-STJ fls. 655/659).

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.969.503 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0272481-3

Número de Origem:

0340915-54.2016.8.19.0001 03409155420168190001 202124505661

Sessão Virtual de 29/03/2022 a 04/04/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337
GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524

AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726

AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH

AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH

ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO : HESA 67 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
VÍVIAN GOULART MOREIRA - RJ156283
INGRID DE AZEVEDO MARTINS RIBEIRO - RJ208249
ARTHUR HENRIQUE FREITAS DO PRADO - RJ209726

AGRAVADO : ANGELA MARIA THEISEN KATH
AGRAVADO : IVO ALFREDO KATH
ADVOGADO : SÍLVIA MARIA BARBOSA MOREIRA NEIVA - RJ059771
INTERES. : GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A EM RECUPERACAO
JUDICIAL
ADVOGADOS : GUILHERME PEREIRA DIAS - RJ166524
FERNANDO MAGDENIER DAIXUM - RJ126337

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 05 de abril de 2022