

AGRAVANTE	: TGMB 021 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
AGRAVANTE	: MB ENGENHARIA SPE 021 S/A
ADVOGADOS	: TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118 RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221 DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918 RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
AGRAVADO	: PANTALEÃO FLORES
AGRAVADO	: ALVINA MARQUES FLORES
ADVOGADOS	: YURI JACKS TRINDADE VARGAS - MS013664 ODILON DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS011514

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. No que diz respeito ao desfazimento do contrato, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, expressamente asseveraram a ocorrência de culpa recíproca. Derruir tal conclusão exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos e das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A subsistência de fundamento inatacado relativamente ao termo inicial dos juros de mora, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o

Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.618.493 - MS (2019/0335628-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : TGMB 021 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 021 S/A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
RENATA CELESTINO MORAN - SP387684
AGRAVADO : PANTALEÃO FLORES
AGRAVADO : ALVINA MARQUES FLORES
ADVOGADOS : YURI JACKS TRINDADE VARGAS - MS013664
ODILON DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS011514

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por TGMB 021 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. E OUTRA, em face de decisão que negou provimento ao reclamo.

O recurso especial, de sua vez amparado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, foi manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E INADIMPLÊNCIA NAS PRESTAÇÕES - RESPONSABILIDADE RECÍPROCA – DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS – RETENÇÃO EM 12,5% EM FAVOR DA VENDEDORA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Na resolução do contrato de promessa de compra e venda por culpa recíproca dos contratantes, é razoável a retenção entre 10% e 25% das prestações pagas a título de indenização.

Nas razões do especial, a parte insurgente aponta violação aos seguintes dispositivos: 408, 421, 422 e 396 do CC. Sustenta, em síntese: (i) ausência de culpa da recorrente pelo pleito de rescisão contratual; (ii) que os juros deverão incidir a partir do trânsito em julgado.

Contrarrazões às fls. 273-286, e-STJ.

O Tribunal local inadmitiu o recurso especial, razão pela qual foi manejado o agravo de fls. 397-406, e-STJ.

Em decisão monocrática, este relator negou provimento ao reclamo ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e 283 e 284 do STF, por analogia.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 443/448), a parte agravante lança

Superior Tribunal de Justiça

argumentos a fim de combater os referidos óbices.

Impugnação às fls. 462/472 (e-STJ).

É o relatório.

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.618.493 - MS (2019/0335628-5)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. No que diz respeito ao desfazimento do contrato, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, expressamente asseveraram a ocorrência de culpa recíproca. Derruir tal conclusão exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos e das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A subsistência de fundamento inatacado relativamente ao termo inicial dos juros de mora, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, devendo a decisão agravada ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Quanto à tese de que a recorrente não deu causa ao desfazimento do contrato, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, expressamente asseveraram a ocorrência de culpa recíproca, *in verbis*:

Os apelados celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda em 25/07/2011 para aquisição do apartamento 1601 do Bloco B, do empreendimento "YES", no valor de R\$ 290.300,00, com prazo de entrega para 28 de fevereiro de 2014 e possibilidade de atraso na entrega de até 180 dias.

Em razão do atraso na entrega do imóvel e de encargos abusivos, ajuizaram a presente ação pretendendo a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos.

Analizando detidamente os autos, tem-se que parcial razão assiste à recorrente.

Consta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (f. 28/32) que as partes celebraram negócio para a aquisição do Apartamento 1601, do Bloco B e duas vagas de garagem 123/123-A pelo valor de R\$ 290.300,00 (duzentos e noventa mil e trezentos reais), mediante o pagamento de prestações em valores variados até 10/02/2014 e o saldo residual à escolha do adquirente, podendo optar por financiamento bancário. A previsão para a conclusão da obra era 28/02/2014 (f. 31) admitindo-se atraso de até 180 dias (f. 51).

Resta incontroverso que ocorreu a rescisão do contrato sendo irrelevante qualquer discussão a respeito, bem como, que há valores a serem devolvidos, de modo que a questão cinge-se, portanto, em verificar quem deu causa para se estabelecer de que forma ocorrerá a restituição.

De acordo com o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador será integral em caso de culpa exclusiva do vendedor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

[...]

Verificando o contrato constata-se no item XI – forma de pagamento, que as prestações relativas à entrada no negócio tinham como início 10/08/2011 e o término em 10/02/2014 (mês da previsão para a conclusão da obra – 28/02/2014).

De acordo com o extrato de pagamento (f. 148-9) os recorridos adimpliram a obrigação até julho de 2013, sendo que na data da conclusão da obra (28/02/2014) estavam inadimplentes em 07 meses.

De igual forma, a recorrente também se apresentava inadimplente com a sua obrigação na entrega do imóvel.

Como havia previsão de atraso em 180 dias, o prazo foi prorrogado para 28/08/2014.

Os recorridos, em julho de 2014, que se encontravam inadimplentes desde julho de 2013, realizaram um acordo com a apelante dando como entrada o montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais – f. 149) e o restante em três prestações a serem vencidas em 10/08 (R\$ 11.416,82), 10/09 e 10/10/2014 no valor de R\$ 11.711,97 cada (f. 68).

De acordo com o extrato de pagamento (f. 149), somente a vencida em 10/08 foi satisfeita, sendo que as demais não foram adimplidas até a rescisão do contrato que se deu com a notificação da recorrente em 09/02/2015 (f. 144). Esse fato inclusive é confesso na inicial, quando os recorridos alegam que por problemas financeiros e de saúde atrasaram o pagamento de algumas prestações (f. 02).

Por sua vez, a recorrente também não havia cumprido sua obrigação e não há prova nos autos de que ela tenha colocado à disposição dos recorridos o imóvel objeto do contrato dentro do prazo do acordo das prestações em atraso, fato que afastaria sua responsabilidade pela resolução do negócio.

Como sabido, de acordo com o artigo 422 do Código Civil, as partes contratantes são obrigadas a agirem com probidade e boa-fé tanto na conclusão como na execução do contrato, não sendo razoável entender como adimplentes os recorridos apenas em razão de terem realizado acordo e pago a primeira prestação.

Logo, resta evidente que na data aprazada para a entrega do imóvel, ambos estavam inadimplentes com suas obrigações, de maneira que a restituição do valor deve se dar parcialmente.

Assim, rever o entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame fático-probatório e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANO MATERIAL E MORAL. VALOR ARBITRADO NA ORIGEM. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DECISÃO MANTIDA. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

[...]

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

[...]

(AgInt no REsp 1581291/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO

PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

[...]

3. O reconhecimento de caso fortuito ou força maior, ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 711.827/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 27/09/2017)

2. Com efeito, relativamente ao termo inicial dos juros de mora, restou consignado no acórdão recorrido: "[...] o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito é de que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado quando a rescisão do contrato ocorrer por culpa do promitente comprador. **Todavia, no caso em tela, a rescisão ocorreu em decorrência do atraso na entrega da obra por culpa da embargante/vendedora, de modo que o termo inicial deve ser contado da citação, por ter sido este o momento em que foi constituída em mora sobre a pretensão almejada em juízo (art. 405 do CC c/c 240 do CPC)**".

Contudo, a ora recorrente não se desincubiu do ônus de impugnar o referido fundamento, como manda o princípio da dialeticidade, utilizando-se de fundamentos dissociados dos do acórdão recorrido ao insistir na alegação de que o termo inicial dos juros de mora deveria ser o trânsito em julgado, incidindo, na espécie, por analogia, as Súmula 283 e 284 do STF.

Em outras palavras, verifica-se que a recorrente deixou de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido - **suficientes para sua manutenção** -; incidindo, na espécie, por analogia, a Súmula 283 do STF, *in verbis*: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*.

Conforme já decidiu o STJ, "à luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, deve a parte recorrente impugnar todos os fundamentos suficientes para manter o acórdão recorrido, de maneira a demonstrar que o julgamento proferido pelo Tribunal de origem merece ser modificado, ou seja, não basta que faça alegações genéricas em sentido contrário às afirmações do julgado contra o qual se insurge" (AgRg no Ag 1.056.913/SP).

Ademais, resta caracterizada a deficiência na fundamentação do apelo extremo no ponto, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido, circunstância atrativa do óbice contido na Súmula 284 do STF, que se estende sobre a alegada divergência jurisprudencial.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

[...]

3. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1397282/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 05/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ART. 3º DO DECRETO-LEI 911/1969. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR ACERCA DA MORA. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. FUNDAMENTO INATAcado. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, denota a deficiência da fundamentação recursal que se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, a fazer incidir, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1675490/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2018, DJe 19/12/2018)

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.618.493 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0335628-5

Número de Origem:

0836542492015812000150002 0836542-49.2015.8.12.0001 836542492015812000150002 8365424920158120001
08365424920158120001

Sessão Virtual de 19/05/2020 a 25/05/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TGMB 021 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 021 S/A

ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221

DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

RENATA CELESTINO MORAN - SP387684

AGRAVADO : PANTALEÃO FLORES

AGRAVADO : ALVINA MARQUES FLORES

ADVOGADOS : YURI JACKS TRINDADE VARGAS - MS013664

ODILON DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS011514

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TGMB 021 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

AGRAVANTE : MB ENGENHARIA SPE 021 S/A

ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221

DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

RENATA CELESTINO MORAN - SP387684

AGRAVADO : PANTALEÃO FLORES

AGRAVADO : ALVINA MARQUES FLORES

ADVOGADOS : YURI JACKS TRINDADE VARGAS - MS013664

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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de maio de 2020