

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1248369 - DF
(2018/0034188-2)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO -
DF002221A
DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003
AGRAVADO : IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA
AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO BEZERRA
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S)
- DF034065
INTERES. : TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.
OUTRO NOME : MB ENGENHARIA SPE 052 S/A
INTERES. : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES S/A

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MATÉRIAS NÃO DISCUTIDAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211/STJ E 282/STF. ATRASO INJUSTIFICADO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CULPA DA CONSTRUTORA RECORRENTE RECONHECIDA. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 211 do STJ e 282/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que a rescisão da avença ocorreu por culpa da construtora recorrente. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. "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 n. 543/STJ).

5. Estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento firmado por esta Corte Superior, aplica-se a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso.

6. 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 Marco Buzzi.

Brasília, 24 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.369 - DF (2018/0034188-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003
AGRAVADO : IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA
AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO BEZERRA
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065
INTERES. : TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
OUTRO NOME : MB ENGENHARIA SPE 052 S/A
INTERES. : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 726/737) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante afirma que:

(a) as Súmulas n. 282, 211 e 356 do STF não seriam aplicáveis ao caso, pois, além de o assunto ter sido abordado pela Corte de origem, houve a interposição de aclaratórios para tal fim,

(b) a discussão nos autos envolveria apenas a mitigação das cláusulas contratuais, matéria de direito, motivo por que as Súmulas n. 5 e 7 do STJ não incidiriam como óbice ao exame da pretensão, e

(c) estaria demonstrado que a decisão da Corte de origem seria contrária à posição da jurisprudência dominante nesta Corte Superior, conforme julgados atuais apresentados no recurso, sendo inaplicável a Súmula n. 83/STJ.

Reitera as razões do recurso especial e, ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados, na impugnação, requereram a aplicação de multa, nos termos do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 (e-STJ fls. 739/744).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.369 - DF (2018/0034188-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003
AGRAVADO : IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA
AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO BEZERRA
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065
INTERES. : TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
OUTRO NOME : MB ENGENHARIA SPE 052 S/A
INTERES. : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MATÉRIAS NÃO DISCUTIDAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211/STJ E 282/STF. ATRASO INJUSTIFICADO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CULPA DA CONSTRUTORA RECORRENTE RECONHECIDA. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 211 do STJ e 282/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que a rescisão da avença ocorreu por culpa da construtora recorrente. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. "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 n. 543/STJ).

5. Estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento firmado por esta Corte Superior, aplica-se a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.248.369 - DF (2018/0034188-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**
ADVOGADOS : **TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118**
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003
AGRAVADO : **IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA**
AGRAVADO : **ANTONIO FRANCISCO BEZERRA**
ADVOGADOS : **RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263**
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065
INTERES. : **TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**
OUTRO NOME : **MB ENGENHARIA SPE 052 S/A**
INTERES. : **ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A**

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. 718/723):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial ante a aplicação das Súmulas n. 284 do STF e 7 e 83 do STJ (e-STJ fls. 509/514).

O acórdão do TJDFT está assim ementado (e-STJ fls. 374/375):

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. ARRAS. RESTITUIÇÃO. FORMA SIMPLES. MULTA MORATÓRIA. INCIDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

I. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda por culpa exclusiva do promitente vendedor, assiste ao promitente comprador o direito a restituição de toda a quantia paga, com os devidos consectários legais, sendo incabível a retenção de qualquer percentual.

II. A restituição das arras confirmatórias de forma simples é decorrência lógica do desfazimento do negócio jurídico e da devolução integral do valor pago pelo promitente comprador.

III. É devida a multa moratória expressamente prevista no contrato para o caso de inadimplemento do promitente vendedor.

IV. O atraso injustificado na entrega do imóvel enseja a obrigação do promitente vendedor pela reparação por lucros cessantes consistentes nos aluguéis, os quais são devidos a partir do término do prazo de tolerância até a data em que foi proferida a sentença que decretou a resolução do contrato.

V. A transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem somente é possível quando comprovado que ele participou da escolha do corretor, bem como concordou em pagar a remuneração de forma livre e espontânea, o que não se verifica nos contratos de adesão.

VI. Deu-se parcial provimento aos recursos.

Superior Tribunal de Justiça

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 420/427).

No recurso especial (e-STJ fls. 430/455), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente apontou dissídio jurisprudencial e violação:

(a) do art. 393 do CC/2002, pois existiria força maior ou caso fortuito, a justificar o atraso na entrega da obra e, por consequência, excluir o seu dever de indenizar lucros cessantes e de pagar a multa contratual à parte recorrida, visto que a avença permitiria a reprogramação do prazo de entrega do empreendimento, após o fim do período de tolerância, diante das mencionadas causas excludentes de responsabilidade civil,

(b) dos arts. 292, § 1º, I, do CPC/2015 e 402 e 416, *caput* e parágrafo único, do CC/1916, sustentando que seriam inacumuláveis as indenizações por lucros cessantes e a resultante da cláusula penal compensatória, a fim de evitar o *bis in idem*,

(c) dos arts. 408, 421 e 482 do CC/2002, defendendo que seria lícito reter parte dos valores das parcelas pagas, ante a rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por iniciativa dos recorridos,

(d) dos arts. 389, 402, 403 e 416 do CC/2002, por ser indevido condená-la ao pagamento de indenização por lucros cessantes, visto que os recorridos não teriam comprovado os prejuízos experimentados, além do que a empresa não teria praticado atos ilícitos, e

(e) dos arts. 725 e seguintes do CC/2002, argumentando que: (i) seria parte ilegítima para responder pela comissão de corretagem, uma vez que não teria recebido valor algum sob essa rubrica e (ii) inexistiria ilegalidade no repasse da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem aos adquirentes do imóvel, ante a concretização do negócio e devido à comprovação de sua ciência sobre a transferência do encargo em debate.

Foram ofertadas contrarrazões, requerendo o arbitramento de honorários recursais (e-STJ fls. 492/507).

No agravo (e-STJ fls. 516/536), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada, reiterando o pedido de fixação de honorários recursais (e-STJ fls. 541/549).

É o relatório.

Decido.

A utilização de expressões genéricas para indicar a afronta a dispositivos legais – art. 725 e seguintes do CC/2002 –, segundo a jurisprudência do STJ torna a fundamentação recursal deficitária e inviabiliza o conhecimento do recurso, devido à aplicação analógica da Súmula n. 284/STF. Sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 914 "E SEGUINTE" DO CPC/1973.

FALTA DE ESPECIFICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. "O uso da fórmula aberta 'e seguintes' para a indicação dos artigos tidos por violados revela fundamentação deficiente, o que faz incidir a Súmula n. 284/STF. Isso porque o especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável o brocardo *iura novit curia* e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente" (AgRg no REsp n. 1.124.819/AM, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/6/2014, DJe 12/6/2014).

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.648.982/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 1/8/2017.)

Além disso, a recorrente apontou ofensa ao art. 725 do CC/2002, para defender sua ilegitimidade quanto ao reembolso da comissão de corretagem paga pelos

compradores.

Ocorre que o dispositivo legal mencionado não possui o alcance normativo pretendido pela empresa, a fim de sustentar sua alegação, porque disciplina o direito que assiste ao corretor de recebimento da comissão de corretagem, uma vez alcançado o resultado útil da intermediação.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF. Nesse aspecto: AgInt no AgInt no AREsp n. 984.530/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 20/10/2017, e AgInt no REsp n. 1.505.441/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.

O Tribunal de origem, soberano na análise do processo cognitivo dos autos, assentou que a cláusula penal prevista no compromisso de compra e venda imobiliário apresentou natureza moratória, motivo por que admitiu a cumulação de tal encargo com a indenização por lucros cessantes – ante a natureza compensatória dessa verba –, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ fl. 426):

Acrescenta-se que as embargantes foram condenadas ao pagamento de multa moratória, a qual não conflita com o pagamento de indenização a título de lucros cessantes, uma vez que tais obrigações possuem naturezas diversas.

Nas alegações do especial, a recorrente limitou-se a insistir na natureza compensatória da multa, o que impossibilitaria sua cumulação com os lucros cessantes.

Diante de tal proceder, verifica-se que as razões da insurgência recursal estão dissociadas da fundamentação do aresto impugnado e tornam inviável o conhecimento do recurso, ante o óbice da Súmula n. 284/STF, aplicada por analogia. A propósito: AgInt no AREsp n. 934.699/RS, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 16/11/2016, e AgInt no AREsp n. 1.041.801/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 7/8/2017.

A Corte de origem não se manifestou quanto aos arts. 408, 421, 482 e 725 do CC/2002. 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 também não debateu o conteúdo dos arts. 292, § 1º, I, do CPC/2015 e 416, *caput* e parágrafo único, do CC/2002, a despeito dos aclaratórios opostos. Inafastável, dessa maneira, o óbice das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso na entrega da obra, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 379/381):

Os autos revelam que as partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda, tendo por objeto a unidade autônoma n. 618, Bloco A, do empreendimento "BLEND", no valor de R\$189.669,85. O item XVII do Quadro Resumo do contrato prevê a data de 30/11/2013 para a conclusão da obra (fls. 33) e a cláusula 7.3.1.1 estabelece um prazo de tolerância de 180 dias.

Destaca-se que o magistrado declarou a legalidade da referida cláusula que estipula o prazo de tolerância e os autores não se insurgiram quanto ao ponto. Logo, ausente o interesse recursal das rés no reexame da matéria.

É incontroverso nos autos o fato de que o atraso na entrega do bem ultrapassou o referido prazo de tolerância, que terminou em 30/05/2014.

As rés alegam que ocorreu caso fortuito excludente de responsabilidade, decorrente do excesso de chuva e da escassez de mão de obra.

Todavia, tais acontecimentos, além de não estarem suficientemente comprovados nos autos, não se caracterizam como caso fortuito ou força maior aptos a elidir a responsabilidade das rés, pois são perfeitamente previsíveis, constituindo riscos inerentes à atividade exercida pela construtora.

Assim, como fatos previsíveis e assumidos pelas rés em decorrência de suas atividades, não são hábeis a justificar a demora na conclusão do empreendimento e a excluir a responsabilidade pelo descumprimento da obrigação.

Justamente para acobertar tais hipóteses que se admite a existência de prazo de tolerância para a entrega do imóvel.

[...]

Comprovada a culpa exclusiva das rés pelo atraso na entrega do imóvel, correta é a decretação da rescisão contratual. Nesse caso, as rés devem restituir aos autores o valor total pago, com os devidos consectários legais, sendo

incabível a retenção de qualquer percentual.

Não há como ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito ou de força maior, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da parte recorrente de indenizar a parte recorrida. Isso porque, para tanto, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Sobre a devolução dos valores pagos pelo adquirente 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.)

Superior Tribunal de Justiça

Como destacado, o Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva da recorrente (e-STJ fls. 379/381).

Para dissentir dessa conclusão, a fim de descaracterizar o inadimplemento contratual da empresa, 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 pelos recorridos (e-STJ fls. 158/159).

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

De outro lado, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

No caso, a Justiça de origem, ao condenar a recorrente ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos prejuízos dos compradores por causa do atraso na liberação do imóvel (e-STJ fls. 385/386), decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ. Dessa maneira, incide também nesse ponto a Súmula n. 83/STJ, igualmente aplicável aos recursos interpostos por ambas as alíneas 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 e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Registre-se, por fim, que "a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial" (Súmula n. 13/STJ).

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 intímese.

Não houve, no acórdão impugnado, manifestação a respeito dos arts. 408, 421, 482 e 725 do CC/2002, deixando a recorrente de opor aclaratórios para suscitar o debate das teses fundadas em tal legislação. Ausente o prequestionamento, correta a aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Por outro lado, apesar do recurso declaratório, a Justiça local não se manifestou sobre os arts. 292, § 1º, I, do CPC/2015 e 416 do CC/2002.

A inexistência de debate prévio da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso, diante da incidência da Súmula n. 211/STJ.

A partir da análise do contrato de compra e venda celebrado entre as partes e

Superior Tribunal de Justiça

do acervo probatório coligido aos autos, o Tribunal *a quo* reconheceu a culpa da agravante no desfazimento do negócio. Alterar tal entendimento exigiria nova interpretação da avença celebrada e o reexame do acervo probatório dos autos, providências vedadas no recurso especial.

O Tribunal *a quo*, após reconhecer a culpa da agravante na rescisão da avença e, em razão disso, determinar a devolução – integral e em parcela única – das quantias pagas pelos agravados na compra do imóvel, decidiu em sintonia com o entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ na Súmula n. 543.

Inafastável, portanto, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Deixo de aplicar multa à parte agravante, uma vez que não vislumbro, por ora, conduta abusiva ou eminentemente protelatória, a ensejar a referida sanção processual.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.248.369 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0034188-2

Número de Origem:

20140111156833AGS 01156832820148070001 1156832820148070001 20140111156833

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A

PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003

AGRAVADO : IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA

AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO BEZERRA

ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263

GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065

INTERES. : TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

OUTRO : MB ENGENHARIA SPE 052 S/A
NOME

INTERES. : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

ADVOGADOS : TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA - DF015118

RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A

DANIEL BATTIPAGLIA SGAÍ - SP214918

PAULA ISAC VILAS BOAS - DF060003

AGRAVADO : IVONE DE ARAUJO FERREIRA BEZERRA

AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO BEZERRA

ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263

GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA E OUTRO(S) - DF034065

INTERES. : TGMB 052 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

OUTRO :
NOME : MB ENGENHARIA SPE 052 S/A

INTERES. : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

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 Marco Buzzi.

Brasília, 24 de agosto de 2020