



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 786232 - RJ (2015/0249910-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LORIS ZEITOUNE
AGRAVANTE : CARLOS ANTONIO ZEITOUNE - ESPÓLIO
REPR. POR : YANTONI ZEITOUNE
AGRAVANTE : JANDIRA ZEITOUNE TENDRIH
AGRAVANTE : ELIZABETH EL MANN
ADVOGADO : MARCOS STAMBOWSKY - RJ124083
AGRAVADO : PATRICIA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : GABRIEL TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : ISADORA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : IVAN LUIS DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : MARCO ANTONIO DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : GLAUCIA MARIA DE LACERDA ARAUJO
ADVOGADO : FRANCISCA PINHEIRO CARVALHO FERREIRA - RJ054181

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELO JUÍZO AGRAVADO. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. ARRAS. TERMO A QUO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS MORATÓRIOS. REVISÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DAS ARRAS. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido e o juízo agravado pronunciaram-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos.

2. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

3. Para a jurisprudência do STJ, inexistente julgamento *extra petita* no provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual – condicionando a devolução das quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes – mesmo se ausente requerimento expresso nesse sentido, pois tal providência é inerente ao retorno das partes ao *status quo ante* e evita o enriquecimento sem causa das partes. Precedentes.

3.1. A Corte local determinou o reembolso aos agravados da quantia paga como sinal, pois tal proceder era consectário lógico da rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por culpa dos agravantes vendedores, o que, em absoluto, configura julgamento *extra petita*.

4. 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).

4.1. A Corte local, com base na interpretação das cláusulas do contrato e no exame do demais elementos probatórios dos autos, constatou a culpa dos agravantes pela rescisão da avença, pois eles impediram que os adquirentes, ora agravados, obtivessem o financiamento imobiliário necessário à quitação do preço, o que ensejou a condenação dos alienantes à restituição do sinal. Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal de origem nessa parte sem nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas na sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, 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, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 786232 - RJ (2015/0249910-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LORIS ZEITOUNE
AGRAVANTE : CARLOS ANTONIO ZEITOUNE - ESPÓLIO
REPR. POR : YANTONI ZEITOUNE
AGRAVANTE : JANDIRA ZEITOUNE TENDRIH
AGRAVANTE : ELIZABETH EL MANN
ADVOGADO : MARCOS STAMBOWSKY - RJ124083
AGRAVADO : PATRICIA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : GABRIEL TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : ISADORA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : IVAN LUIS DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : MARCO ANTONIO DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : GLAUCIA MARIA DE LACERDA ARAUJO
ADVOGADO : FRANCISCA PINHEIRO CARVALHO FERREIRA - RJ054181

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELO JUÍZO AGRAVADO. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. ARRAS. TERMO A QUO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS MORATÓRIOS. REVISÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DAS ARRAS. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido e o juízo agravado pronunciaram-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos.

2. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

3. Para a jurisprudência do STJ, inexistente julgamento *extra petita* no provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual – condicionando a devolução das quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes – mesmo se ausente requerimento expresso nesse sentido, pois tal providência é inerente ao retorno das partes ao *status quo ante* e evita o enriquecimento sem causa das partes. Precedentes.

3.1. A Corte local determinou o reembolso aos agravados da quantia paga como sinal, pois tal proceder era consectário lógico da rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por culpa dos agravantes vendedores, o que, em absoluto, configura julgamento *extra petita*.

4. 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).

4.1. A Corte local, com base na interpretação das cláusulas do contrato e no exame do demais elementos probatórios dos autos, constatou a culpa dos agravantes pela rescisão da avença, pois eles impediram que os adquirentes, ora agravados, obtivessem o financiamento imobiliário necessário à quitação do preço, o que ensejou a condenação dos alienantes à restituição do sinal. Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal de origem nessa parte sem nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas na sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 292/300) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, os agravantes sustentam a exclusão das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Indicam omissões na decisão agravada sobre as seguintes alegações:

(a) a incidência dos juros de mora e da correção monetária sobre o sinal, a partir do acórdão que os teria fixado, sob pena de enriquecimento ilícito da outra parte, visto que a assertiva consistiria em pedido alternativo, caso não provido o recurso, e

(b) a existência de erro material na data de início da condenação dos

agravados ao pagamento da taxa de ocupação do imóvel, a qual deveria fluir desde 16/7/2007, sob pena de ofensa ao art. 463, I, do CPC/1973.

Reiteram as alegações de negativa de prestação jurisdicional em segunda instância (ofensa ao art. 535 do CPC/1973), pois a Corte local seria contraditória, assim como teria ignorado a tese de previsão contratual de perda do sinal, pela parte agravada, ante o atraso no pagamento do imóvel, por prazo superior a sessenta dias.

Suscitam desrespeito ao art. 460 do CPC/1973, argumentando que "o v. acórdão recorrido incorreu em julgamento *extra petita*, pois os agravados - que tiveram a revelia corretamente decretada, não formularam pedido contraposto ou reconvenção em face dos agravantes, bem como limitaram-se em sede recursal a requerer a improcedência do pedido, e não a devolução do sinal, pois sabedores da expressa previsão contratual em sentido diverso" (e-STJ fl. 299).

No mérito, apontam violação do art. 418 do CC/2002, pois, tendo a parte recorrida dado causa à rescisão contratual, os vendedores agravantes fariam jus às arras.

Sem impugnação (e-STJ fl. 303).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 281/288):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544), interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) inexistência de violação do art. 535 do CPC/1973 e (b) aplicação da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 252/255).

O TJRJ negou provimento à apelação, em acórdão assim ementado (e-STJ fl. 209):

APELAÇÃO CÍVEL RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO OBTENÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. CULPA DOS VENDEDORES, QUE POSSUEM APONTES EM SEUS NOMES. PERDA DO SINAL. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE OCUPAÇÃO CORRETAMENTE FIXADA. SUCUMBÊNCIA REVISTA.

1. Ação rescisória de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
2. Acordo que previa pagamento de sinal e o restante a ser adimplido através de aquisição de financiamento imobiliário quando da finalização de inventário.
3. Crédito bancário não concedido em função de diversos apontamentos negativos em certidões e existência de execução fiscal

em desfavor dos vendedores.

4. Alienação que representa fraude à execução.

5. Por isso, indevida a perda do sinal, que deve ser devolvido aos compradores.

6. Correta a imposição de taxa de ocupação desde a data da citação, sob pena de enriquecimento sem causa dos apelantes.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 222/225).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 227/236), interposto com base no art. 105, III, "a", da CF, os recorrentes apontaram violação do art. 535 do CPC/1973, pois a Corte local teria ignorado a livre pactuação das partes, em condição de igualdade, uma vez que os recorridos, mesmo cientes dos apontamentos em nome dos recorrentes, conforme declarado na promessa de compra e venda, teriam assumido a responsabilidade pela obtenção do financiamento imobiliário.

Afirmaram ofensa ao art. 418 do CC/2002, visto que seria indevido restituir o sinal pago pelos recorridos, porque poderiam quitar por outras formas, no prazo de 60 (sessenta) dias, o saldo devedor do preço do imóvel, não se limitando ao financiamento imobiliário.

Sustentaram que o entendimento de que a venda não seria concluída, de qualquer forma – por se caracterizar fraude à execução, ainda que houvessem pendências registradas –, seria contrário à prova dos autos, pois os recorridos não teriam demonstrado tentativa alguma de obtenção do financiamento imobiliário ou lhes comunicado a dificuldade em tal desiderato. Ademais, a apontada fraude à execução estaria afastada porque os recorrentes seriam proprietários de outros imóveis, possibilitando-lhes responder por qualquer dos apontamentos existentes (e-STJ fl. 233).

Aduziram ofensa ao art. 460 do CPC/1973, pois o julgamento seria extra petita, uma vez que os recorridos, cuja revelia teria sido decretada, não teriam formulado pedido reconventional ou contraposto para devolução do sinal, mas apenas pleiteado a improcedência do pedido.

Defenderam a existência de erro material, conforme previsão do art. 463, I, do CPC/1973, quanto ao termo inicial da condenação dos recorridos ao pagamento da taxa de ocupação, devendo ser considerada a data de 16/7/2007, quando teriam sido constituídos em mora.

Acrescentaram ser devido sanar o erro material no acórdão impugnado, para que a incidência dos juros de mora e de correção monetária sobre o sinal passasse a fluir a partir do acórdão que os fixou, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos.

Por fim, alegando decaimento mínimo quanto ao pedido, requereram, nos termos do art. 21, parágrafo único, do CPC/1973, que os recorridos respondessem por inteiro pelas despesas processuais e pela verba honorária sucumbencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 241/249).

No agravo (e-STJ fls. 263/274), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ fl. 274).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Com relação à afronta ao art. 535 do CPC/1973, importa esclarecer que os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

No caso dos autos, a Corte local decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Não há, portanto, omissão alguma a ser sanada.

O Tribunal de origem reconheceu a culpa dos recorrentes na rescisão do contrato, uma vez que, em razão dos diversos apontamentos judiciais em seus nomes, não foi possível aos recorridos obter financiamento para quitar o saldo devedor do imóvel e que, de qualquer modo, a venda não seria possível, sob pena de caracterizar-se como fraude à execução. Confira-se o excerto (e-STJ fls. 211/212):

No mérito, trata-se de ação rescisória de contrato de compra e venda. Consoante a avença celebrada entre as partes, os apelantes adimpliram R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) à título de sinal, e o restante, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), seria obtido através de financiamento imobiliário, somente quando da finalização do inventário e expedição de formal de partilha em favor dos vendedores. Verifica-se que, pela prova constante dos autos, a aquisição de crédito imobiliário foi inviabilizada por culpa dos promitentes vendedores, ora apelados, que possuíam diversas anotações em seu desfavor, além de execuções fiscais em trâmite perante a Justiça Federal desde 1998 e 1999 (peças nº 102 e 103). E o contrato foi subscrito em 2007.

Assim, de qualquer forma, a venda não seria concluída por se caracterizar fraude à execução, mesmo que não haja pendências registradas no RGI.

Nessa direção, restou configurada a boa-fé dos adquirentes que adimpliram sinal que representava quase metade do valor de venda do bem.

E claro que foram sinceros os vendedores quando, na escritura, noticiaram a existência de ações contra eles ajuizadas. Contudo, é da experiência comum dos fatos que não se obtém financiamento imobiliário quando o vendedor possui ações judiciais, e isso pelo risco que o banco ou financeira terá na garantia do imóvel.

Desta feita, embora a rescisão deve ser mantida, a perda do sinal decretada na sentença merece ser revista, diante da inviabilização do negócio que somente pode ser imputada aos apelados.

Ultrapassar os fundamentos do acórdão impugnado, para acolher as teses de inexistência de culpa dos recorrentes na rescisão do negócio e de que não haveria fraude à execução na venda do imóvel, a fim de afastar a obrigação de devolver o sinal pago pelo imóvel, demandaria o reexame do acervo probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A Corte local, partindo de tais premissas, determinou a restituição aos recorridos da quantia por eles paga como sinal, não tendo incorrido em julgamento extra petita, pois, segundo entendimento assente nesta Casa, na hipótese de rescisão do contrato pelo vendedor, o valor dado a título de arras ou sinal deve ser restituído ao réus compradores, sob pena de enriquecimento sem causa daqueles. A propósito:

RECURSO ESPECIAL E RECURSO ESPECIAL ADESIVO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRECLUSÃO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel rural cumulado com pedido de reintegração de posse, perdas e danos, lucros cessantes e frutos pendentes.

2. Não escapa o recorrente da imposição da multa de que trata o parágrafo único do art. 538 do Código de Processo Civil ante a oposição de segundos embargos declaratórios de caráter manifestamente protelatório.

3. Rever os fundamentos do acórdão recorrido no tocante à exceção

de contrato não cumprido demandaria, na hipótese, interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. A alegação de cerceamento de defesa não procede quando há julgamento antecipado de lide e a parte deixa transcorrer in albis o prazo recursal (preclusão temporal) ou pratica ato processual incompatível com a vontade de recorrer (preclusão lógica). Precedente.

5. O Tribunal de origem, ao reformar a sentença para determinar a devolução da parcela paga pelo réu, interpretou a cláusula contratual para afirmar que não se tratava de arras o valor pago, mas de primeira parcela do contrato de promessa de compra e venda do bem imóvel. Rever tal entendimento encontra óbice na Súmula nº 5/STJ.

6. Rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno ao status quo ante, com a determinação de devolução dos valores eventuais pagos, circunstância em que não se configura a existência de julgamento extra petita pela decisão do magistrado que assim se pronuncia.

7. O simples inadimplemento contratual não determina, em regra, dano moral indenizável. Precedentes.

8. A revelia enseja presunção relativa de veracidade dos fatos narrados na inicial, podendo ser infirmada pelos demais elementos dos autos, motivo pelo qual não acarreta a procedência automática dos pedidos.

9. A revisão do montante fixado a título de honorários advocatícios e da existência de sucumbência recíproca demandaria o reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.

10. Recurso especial e recurso especial adesivo não providos.

(REsp n. 1.471.838/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/0/2015, DJe 26/6/2015.)

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO JUDICIAL. PERDA DA QUANTIA PAGA PELA PROMITENTE-COMPRADORA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. RECONVENÇÃO.

1. O RECURSO ESPECIAL NÃO SE PRESTA PARA O REEXAME E A NOVA INTERPRETAÇÃO DE CLAUSULAS CONTRATUAIS COM O PROPÓSITO DE AVERIGUAR A PACTUAÇÃO DE ARRAS OU DE SIMPLES PRESTAÇÃO (SUM. 5/STJ).

2. POSTULANDO O AUTOR DA PETIÇÃO INICIAL, ALEM DA RESCISÃO DO CONTRATO, A CONDENAÇÃO DA RE NA PERDA DA QUANTIA PAGA, O INDEFERIMENTO DESTA PELO ACÓRDÃO, REFORMANDO A SENTENÇA NESTA PARTE, NÃO REPRESENTA JULGAMENTO "EXTRA PETITA", INDEPENDENTEMENTE DE NÃO TER HAVIDO APRESENTAÇÃO DE RECONVENÇÃO.

3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

4. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

(REsp n. 61.534/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/1996, DJ 2/12/1996, p. 47672.)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA QUE CONDICIONA A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS AO TÉRMINO DA OBRA. ABUSIVIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. VENDEDOR QUE DEU CAUSA AO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO DO VALOR DO SINAL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Revela-se abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código

de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos, além do que a conclusão da obra atrasada, por óbvio, pode não ocorrer. Precedentes.

2. As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao réus debendi, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 997.956/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2012, DJe 2/8/2012.)

O Tribunal *a quo* determinou que o sinal fosse restituído, com correção monetária, a incidir desde a data em que efetuado o pagamento pelos compradores recorridos, e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação, quando foram informados a respeito da rescisão da avença (e-STJ fl. 212).

Nesse sentido, a Corte local decidiu em sintonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior de Justiça, que reconhece a incidência de correção monetária a partir do desembolso e de juros moratórios a partir da citação, em se tratando de responsabilidade contratual. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. MULTA DO ART. 538 DO CPC. APLICAÇÃO CORRETA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AUSÊNCIA DE ATAQUE A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO DAS PARCELAS E DATA DA CITAÇÃO, RESPECTIVAMENTE. ARRAS. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CULPA POR PARTE DA CONSTRUTORA. MATÉRIA DE PROVA. SÚMULA 07/STJ. APLICAÇÃO DO ART. 21 DO CPC. GRAU DE SUCUMBIMENTO DAS PARTES. SÚMULA 07/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgRg no Ag n. 1.297.361/MA, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/11/2010, DJe 12/11/2010.)

RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. MENSALIDADES ESCOLARES. LEI Nº 9.870/1999. DESCUMPRIMENTO. PUBLICAÇÃO. PLANILHAS. RESTITUIÇÃO. INDÉBITO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. COISA JULGADA. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA.

1. A controvérsia gira em torno da definição do termo inicial dos juros de mora e da correta interpretação dos limites da sentença liquidanda.

2. Nas hipóteses em que os contornos do contrato são estabelecidos por lei, o descumprimento de uma obrigação legal implica o descumprimento do próprio ajuste, estando a responsabilidade de indenizar assentada no desrespeito ao ato negocial e não a um fato alheio à vontade das partes que decorre diretamente da lei ou ao

dever geral de não prejudicar outrem.

3. O termo inicial dos juros de mora em casos de responsabilidade contratual é a citação.

4. A sentença coletiva está circunscrita à declaração de nulidade das mensalidades escolares relativas aos anos de 1996 a 2003, tendo a atividade instrutória se desenvolvido na apuração de ilegalidades ocorridas nesse período. Mostra-se correta a decisão que veda a extensão dos efeitos da sentença para o futuro, pois a pretensão depende da realização de nova atividade probatória, inexistindo ofensa à coisa julgada.

5. Recurso não provido.

(REsp n. 1.454.911/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 11/04/2017.)

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DO DEVEDOR - PROMESSA DE VENDA E COMPRA - RESCISÃO JUDICIAL - DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO PELO PROMITENTE-VEDEDOR DE PARTE DO MONTANTE PAGO - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É assente nesta E. Corte de Uniformização Infraconstitucional que a correção monetária não constitui gravame ao devedor, não é um plus na condenação, mas tão-somente fator que garante a integra restitutio, que representa a recomposição do valor real da moeda aviltada pela inflação. Destarte, para que a devolução se opere de modo integral a incidência da correção monetária deve ter por termo inicial o momento dos respectivos desembolsos, quando aquele que hoje deve restituir já podia fazer uso das importâncias recebidas.

2. De igual modo é mansa a orientação no sentido de que os juros de mora, como acessórios do capital, são exigíveis, ainda que não haja pedido expresso ou determinação na sentença, na qual se reputam implicitamente incluídos, consoante enunciado sumular n.º 254 do C. Supremo Tribunal Federal.

3. A situação sub examen envolve particularidades que merecem destaque, quais sejam: a rescisão contratual foi postulada pelo ora recorrente em razão do inadimplemento da recorrida e havia expressa previsão contratual de decaimento de todas as parcelas pagas na hipótese de rescisão por culpa da promitente-compradora. Assim, afigura-se cristalino que a obrigação de reembolso de percentual do montante pago somente surgiu com a redução da cláusula penal determinada, já em sede de apelação, na ação de conhecimento.

4. Se antes do v. acórdão que concluiu pelo reembolso de parte do valor pago não se pode falar sequer na existência da obrigação de restituição, revela-se claro que somente com a passagem em julgado de tal decisão é que se tem por devida a prestação, não se podendo falar, até então, em constituição em mora. Logo, os juros decorrentes da mora devem ser computados, in casu, a partir do trânsito em julgado da decisão proferida no processo de conhecimento.

5. Recurso parcialmente provido.

(REsp n. 737.856/RJ, Relator Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2006, DJ 26/2/2007, p. 598.)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. DESISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DO SINAL PAGO. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RETENÇÃO PARCIAL PRETENDIDA PELO FORNECEDOR.

- Em se tratando de devolução de quantia determinada, a correção monetária deve ser plena, ou seja, contada desde quando ocorrido o desembolso.

- Nas hipóteses de responsabilidade contratual, os juros de mora contam-se a partir da citação.

- Encargos sucumbenciais atribuídos à ré por força do disposto no art. 21, § único, do CPC.

- Dissídio interpretativo não caracterizado quanto à pretendida restituição apenas parcial do "quantum" pago pela autora.

Recurso especial conhecido, em parte, e provido apenas para que os juros moratórios fluam a contar da citação.

(REsp n. 327.378/RJ, Relator Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2001, DJ 4/2/2002, p. 388.)

Arras confirmatórias. Rescisão por inadimplemento de quem as recebeu. Hipótese em que se dá a devolução do recebido, procedendo-se à correção monetária a partir do desembolso, com perdas e danos, se o caso. Inaplicabilidade da norma que prevê a devolução em dobro.

(REsp n. 248.276/PR, Relator Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/4/2000, DJ 14/8/2000, p. 168.)

Rescisão de contrato de compra e venda, com indenização. Descumprimento do prazo para entrega do imóvel. Juros moratórios. Contagem do prazo. Precedentes da Corte.

1. Tratando-se de responsabilidade contratual, clara no caso, os juros moratórios são contados da citação.

2. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

(REsp n. 576.173/MS, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/5/2004, DJ 2/8/2004, p. 387, REPDJ 6/9/2004, p. 258.)

Aplica-se a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso.

O exame da extensão da sucumbência das partes, para fins de aplicação dos arts. 20 e 21 do CPC/1973, exige a análise das peculiaridades do caso concreto, sendo, portanto, inviável em recurso especial, a teor do óbice contido na Súmula n. 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.

(...)

4. Pretensão de redimensionamento dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados na origem. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais, com o intuito de perquirir eventual sucumbência recíproca dos litigantes, envolve ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos julgados que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, o que não foi observado na hipótese.

6. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 112.315/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 26/2/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - OFENSA AO ART. 535 DO CPC - INEXISTÊNCIA - REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR - TR - POSSIBILIDADE - REDIMENSIONAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - SÚMULA 7/STJ.

(...)

4.- A pretensão de redimensionamento da condenação em honorários advocatícios, fundada na alegação de que teria havido sucumbência mínima, e não sucumbência recíproca esbarra na Súmula 7/STJ.

5.- Agravo Regimental a que se nega provimento.
(AgRg no REsp n. 1.377.244/RS, Relator Ministro SIDNEI BENETI,
TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 14/11/2013.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.
Publique-se e intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 535 do CPC/1973, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais condenou os vendedores do imóvel à devolução do sinal.

A contradição que dá ensejo aos aclaratórios é a interna, quando, no contexto do próprio aresto embargado, existem afirmações inconciliáveis, situação não verificada nos presentes autos. A esse respeito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. EMBARGOS REJEITADOS.

(...)

2. A contradição apta a abrir a via dos embargos declaratórios é aquela interna ao decisum, existente entre a fundamentação e a conclusão do julgado ou entre premissas do próprio julgado, o que não se observa no presente caso.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AgInt no AREsp n. 927.559/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/4/2017, DJe 28/4/2017.)

Contradição externa, entre o julgado e as razões da parte, ou mesmo entre o julgado e a lei ou a jurisprudência, não dá ensejo a embargos declaratórios.

De igual modo, descabe cogitar de omissão da decisão agravada.

O juízo agravado esclareceu que a Corte de apelação – determinando a incidência da correção monetária das arras a partir do pagamento, pelos compradores, ora recorridos, e dos juros moratórios desde a citação deles na demanda – não destoou da jurisprudência desta Corte Superior, incidindo, desse modo, a Súmula n. 83/STJ (e-STJ fls. 285/286).

Acrescente-se que não foi rechaçada especificamente a Súmula n. 83/STJ no ponto, o que atrai a Súmula n. 182/STJ.

O conteúdo do art. 463, I, do CPC/1973 não foi examinado pelo TJRJ sob o enfoque pretendido pelos recorrentes, a despeito dos aclaratórios opostos.

A Corte de apelação não debateu a tese de erro material referente ao termo

a quo da mora dos compradores agravados, a fim de prevalecer a data de 16 de julho de 2007 para a cobrança da taxa de ocupação devida pelos recorridos (e-STJ fls. 222/225), enquanto, no especial, a preliminar de violação do art. 535 do CPC/1973 não abarcou tal questão (e-STJ fl. 231).

Incidem, desse modo, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

De todo modo, "o erro material, passível de ser corrigido a qualquer tempo, é aquele relativo à inexatidão perceptível à primeira vista e cuja correção não modifica o conteúdo decisório do julgado. Caso contrário, trata-se de erro de julgamento, hipótese na qual a parte deve lançar mão das vias de impugnação apropriada" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.616.321/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe 1º/10/2020), o que não ocorreu.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanados supostos vícios de fundamentação, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

Não há falar em julgamento *extra petita* relativo à condenação dos agravantes à devolução das arras, uma vez que, segundo a jurisprudência do STJ, "no provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual está ínsito o direito de devolução das quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes, independentemente de requerimento expresso nesse sentido, sob pena de enriquecimento sem causa" (REsp n. 1.611.415/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 7/3/2017).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PREPARO. COMPLEMENTAÇÃO ADEQUADA. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. PRESERVAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. PEDIDO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO FORMULADO EM AÇÃO DECLARATÓRIA INCIDENTAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DECORRÊNCIA LÓGICA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

(...)

3. Havendo pedido expresso de nulidade da escritura pública de compra e venda, formulado incidentalmente à ação de imissão na posse, não há que se falar em julgamento *extra petita* quanto à declaração de nulidade do negócio jurídico.

4. Declarada a nulidade do negócio simulado, é imprescindível o retorno das partes ao estado anterior, por meio da determinação de que o agravado restitua aos agravantes o valor por eles emprestado, que se constitui decorrência lógica da anulação do contrato, sob pena de enriquecimento ilícito.

5. Agravo interno provido. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.127.461/MG, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES

(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 16/8/2018, DJe 23/8/2018.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PERMUTA EM ÁREA CONSTRUÍDA. CULPA DA RÉ/COMPRADORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, DESDE QUE COMPROVADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DA PARTE DEMANDADA.

1. A dúvida instaurada nos autos, em razão das afirmações contraditórias das partes sobre a ocorrência ou não de pagamento em pecúnia como contrapartida parcial à transferência da propriedade do terreno, reclama a necessidade de liquidação da sentença para apuração da existência de valores efetivamente repassados à autora/vendedora.

2. Tal controvérsia, contudo, não afasta a incidência da jurisprudência desta Corte (devidamente citada na decisão monocrática), no sentido de que, "no provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual está ínsito o direito de devolução das quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes, independentemente de requerimento expresso nesse sentido, sob pena de enriquecimento sem causa" (REsp 1.611.415/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21.02.2017, DJe 07.03.2017).

(...)

7. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.133.804/RN, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2018, DJe 17/9/2018.)

A Corte local determinou o reembolso aos agravados da quantia paga como sinal, pois tal proceder era consectário lógico da rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por culpa dos agravantes vendedores (e-STJ fls. 211/212), o que, em absoluto, configura julgamento *extra petita*.

Ademais, a Corte local, com base na interpretação das cláusulas do contrato e no exame do demais elementos probatórios dos autos, constatou a culpa dos agravantes pela rescisão da avença, pois eles impediram que os adquirentes, ora agravados, obtivessem o financiamento imobiliário necessário à quitação do preço, o que ensejou a condenação dos alienantes à restituição do sinal (e-STJ fls. 211/212 e 224/225).

Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal de origem nessa parte sem nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas na sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do agravo interno e, na parte conhecida, NEGÓ-LHE PROVIMENTO.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 786.232 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0249910-0

Número de Origem:

00100104967930149 02237546220128190001 100104967930149 201524560094 2237546220128190001

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LORIS ZEITOUNE
AGRAVANTE : CARLOS ANTONIO ZEITOUNE - ESPÓLIO
REPR. POR : YANTONI ZEITOUNE
AGRAVANTE : JANDIRA ZEITOUNE TENDRIH
AGRAVANTE : ELIZABETH EL MANN
ADVOGADO : MARCOS STAMBOWSKY - RJ124083
AGRAVADO : PATRICIA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : GABRIEL TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : ISADORA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : IVAN LUIS DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : MARCO ANTONIO DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : GLAUCIA MARIA DE LACERDA ARAUJO
ADVOGADO : FRANCISCA PINHEIRO CARVALHO FERREIRA - RJ054181

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LORIS ZEITOUNE
AGRAVANTE : CARLOS ANTONIO ZEITOUNE - ESPÓLIO
REPR. POR : YANTONI ZEITOUNE
AGRAVANTE : JANDIRA ZEITOUNE TENDRIH
AGRAVANTE : ELIZABETH EL MANN

ADVOGADO : MARCOS STAMBOWSKY - RJ124083
AGRAVADO : PATRICIA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : GABRIEL TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : ISADORA TELLES CARNEIRO ARAUJO
AGRAVADO : IVAN LUIS DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : MARCO ANTONIO DE LACERDA ARAUJO
AGRAVADO : GLAUCIA MARIA DE LACERDA ARAUJO
ADVOGADO : FRANCISCA PINHEIRO CARVALHO FERREIRA - RJ054181

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024