



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1879977 - SP (2020/0147309-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
LUMA ROLLI CARNEIRO - SP311652
AGRAVADO : ADILSON FERNANDES NUNES
ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE - SP205248

EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO QUANTO ÀS MATÉRIAS APONTADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE TEMA NÃO INDICADO COMO OMITIDO PELA RECORRENTE. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. SÚMULA 543 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. IMEDIATA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. TEMA 1002/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. **AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.***

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

sessão virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de junho de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1879977 - SP (2020/0147309-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
LUMA ROLLI CARNEIRO - SP311652
AGRAVADO : ADILSON FERNANDES NUNES
ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE - SP205248

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO QUANTO ÀS MATÉRIAS APONTADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE TEMA NÃO INDICADO COMO OMITIDO PELA RECORRENTE. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. SÚMULA 543 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. IMEDIATA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. TEMA 1002/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SEI S. B. C. EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIO LTDA. em face de decisão que conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela ora agravante e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Nas razões do agravo interno, a recorrente reitera, em síntese, a alegação de negativa de prestação jurisdicional, bem como a tese de que, *"a partir do recebimento da posse da unidade, eventual atraso na entrega só legitimaria, em tese, pretensão de indenização por lucros cessantes, mas não mais a rescisão do contrato, afinal, restou consolidada a venda e compra perfeita e acabada, nos termos do art. 481 do Código Civil"* (e-STJ fl. 694).

Afirma, ainda, que *"em nenhum momento alegou-se a aplicação do instituto do adimplemento substancial, pois, no caso, conforme restou incontroverso nos autos, inclusive confessado na petição inicial, a obrigação foi integralmente cumprida, mediante quitação do preço e definitiva entrega da unidade (transmissão da posse)"* (e-STJ fl. 698), razão pela qual não se poderia cogitar a possibilidade de rescisão contratual em período posterior, mas apenas eventual pleito de indenização por lucros cessantes.

Defende, ainda, que os juros moratórios devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado, em virtude da comprovada ausência de culpa da agravante pela rescisão.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 716-722).

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, o agravo interno não pode prosperar.

Em que pese o arrazoadado, não se constata a caracterização da alegada ausência de prestação jurisdicional.

Isso porque o Tribunal de origem enfrentou adequadamente a controvérsia, manifestando-se no sentido da possibilidade de rescisão do contrato entabulado entre as partes, em virtude do atraso na entrega do imóvel imputado à vendedora, não obstante o pagamento do valor pactuado e o recebimento do bem.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes trechos dos acórdãos nos quais foram julgados a apelação e os embargos de declaração:

"Não vinga a alegação da apelante de que não seria possível a rescisão do contrato celebrado entre as partes porque já foi feito o pagamento do preço e o imóvel foi entregue. A qualquer momento é lícito aos contratantes desistir do negócio, sendo descabido que se imponha às partes que permaneçam eternamente vinculadas.

O fato do imóvel objeto dos autos não ser residencial não altera o resultado do julgamento. É incontroverso o atraso. O prazo para a conclusão das obras era 30/09/2016 (f. 58), com prazo de tolerância de 180 dias. Há expressa previsão de que as chaves seriam entregues à mandatária do comprador em 20/02/2017 (f. 59 cláusula 7.1 do quadro resumo).

Entretanto, a própria apelante informou na contestação que as unidades foram entregues apenas em 04/09/2019 (f. 309). E a fixação da data da entrega das chaves, ainda que prevista a sua realização na pessoa da mandatária do comprador, tem como finalidade informar ao comprador quando as obras serão finalizadas e ele poderá começar a usufruir do imóvel.

A data de expedição do habite-se, nos termos da súmula 161 deste E. Tribunal não encerra a mora da construtora.

Nesse contexto, sendo a apelante culpada pela rescisão contratual, correta a determinação de restituição integral dos valores pagos, inclusive em relação à comissão de corretagem, não incidindo o prazo prescricional trienal no caso." (e-STJ fls. 452-453).

"Anoto que o fundamento para o pedido de rescisão foi o atraso na entrega do bem, que é incontroverso. E tratando-se de imóvel construído para ser alienado a terceiros, eventual lucro que o embargado tenha obtido com a exploração do imóvel não altera o resultado do julgamento." (e-STJ fl. 617).

Nesse contexto, estando o acórdão recorrido amparado em fundamentos suficientes para sustentar suas conclusões, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, mas apenas em mero inconformismo da agravante com o resultado do julgamento.

Quanto às demais insurgências veiculadas no agravo interno, verifica-se que o acórdão recorrido está em consonância com a orientação consolidada na Súmula 543 desta Corte Superior, 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

No caso sob apreciação, ao contrário do que se defende nas razões do agravo interno, é incontroverso que a parte inadimpliu parte de suas obrigações contratuais ao deixar de entregar o imóvel no prazo pactuado, mesmo que defenda a impossibilidade de rescisão posterior ao recebimento e à quitação do bem, de forma que as alegações da recorrente se enquadram na tese de adimplemento substancial, inclusive mencionada expressamente diversas vezes no recurso especial (e-STJ fls. 483-488).

Contudo, conforme destacado na decisão ora agravada, não se aplica a teoria do adimplemento substancial nessas hipóteses, de forma que, mesmo após o suposto cumprimento das demais obrigações das partes, o reconhecimento da rescisão contratual pelo atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, com a determinação da imediata restituição das parcelas

pagas pelo promitente comprador, não resulta em ofensa ao ato jurídico perfeito, à boa-fé objetiva e à segurança jurídica.

Sobre o tema, confirmam-se os seguintes julgados, *mutatis mutandis*:

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

1. Para suplantar a conclusão firmada pelo Tribunal de origem - acerca da caracterização de atraso considerável que justificasse a rescisão da promessa de compra e venda por culpa da promissária vendedora - revelar-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito do julgamento de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. "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).

3. "Não há falar em aplicação da teoria do adimplemento substancial, quando se trata de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor", que extrapolou inclusive a extensão temporal para a entrega da obra estabelecida em cláusula de tolerância (AgInt no AREsp 1.635.882/PR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24.08.2020, DJe 15.09.2020).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1847586/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA COMPROVADA. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem concluiu que as questões relativas à regularidade do loteamento são de integral responsabilidade do vendedor, que, ao iniciar o empreendimento com a intenção de venda e obtenção de lucro, deveria ter-se

resguardado da efetiva regularidade da área para então disponibilizar a venda. Não houve, assim, caso fortuito ou força maior.

2. Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador (Súmula 543/STJ), não havendo falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial. Precedentes.

4. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1635882/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 15/09/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS A SEREM RESTITUÍDAS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DESTES STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento de que "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).

2. Cuidando o presente caso de resolução de contrato de compra e venda de

imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, como concluído pelo Tribunal de origem, a consequência jurídica, estampada na referida súmula, é a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Assim, não há que se falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial, tendo em vista que o acórdão estadual está em consonância com o posicionamento deste Tribunal Superior, nos termos da Súmula 83/STJ.

3. O Tribunal a quo, soberano na análise probatória, consignou estar devidamente demonstrado o dano moral, ao fundamento de que o atraso na entrega do imóvel exorbitou o simples inadimplemento contratual. Nesse contexto, reverter a conclusão da Corte local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça.

5. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em conta a situação fática de cada caso.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1729742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 28/05/2018)

Por fim, o acórdão recorrido tampouco destoia do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça quanto ao termo inicial dos juros moratórios, tendo em vista a tese firmada no julgamento do Tema 1002/STJ, qual seja: "*nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que*

é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão".

Isto é, em se tratando de hipótese de rescisão contratual por culpa da promitente vendedora, os juros de mora devem ser aplicados a partir da data da citação, assim como o Tribunal de origem concluiu no caso concreto.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR CULPA ATRIBUÍDA AO PROMITENTE-VENDEDOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. TAXAS CONDOMINIAIS. APELO NOBRE NÃO ADMITIDO NA ORIGEM PORQUE A MATÉRIA FOI JULGADA SEGUNDO O RITO DOS ARTS. 1.040, I, e 1.030, I, B, AMBOS DO NCPC (ART. 543-C DO CPC/73). AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Na hipótese de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa atribuída ao promitente-vendedor, o termo inicial dos juros de mora é a data da citação. Precedentes. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

3. Constitui erro grosseiro a interposição do agravo previsto no art. 1.042, caput, do NCPC quando a Corte estadual inadmite o recurso especial com base em recurso repetitivo, nos termos dos arts. 1.040, I, e 1.030, I, b, ambos do NCPC (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC/73).

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.972.527/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 19/5/2022, grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Na forma do entendimento jurisprudencial do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ." (AgInt no AREsp 1858016/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

2. A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação. Precedentes.

3. Segundo entendimento firmado por esta Corte Superior, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. Precedentes.

3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente a comprovação da responsabilidade civil da agravante e a presença dos requisitos necessários à sua responsabilização no pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Considerando que o valor fixado pelo Tribunal Estadual, à título de danos morais, não se mostra excessivo, conclui-se que a pretensão das recorrentes esbarra na Súmula 7 desta Corte, óbice que também impede a análise do dissídio jurisprudencial.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1935521/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 09/03/2022, grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. DEMORA. ENTREGA. OMISSÃO.

NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O pedido de manutenção do valor da cláusula penal moratória, em caso de atraso na entrega de imóvel, exigiria o reexame do contexto fático-probatório dos autos e das cláusulas do contrato firmado entre as partes, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. No caso de rescisão contratual por culpa da promitente-vendedora, o Superior Tribunal de Justiça entende que os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp 1636469/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 16/12/2021, grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. JUROS MORATÓRIOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DESDE A CITAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela promitente- vendedora. Precedentes.

4. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, o que não ocorreu na hipótese.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, para afastar a condenação por danos morais.

(AgInt no AREsp 1939408/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/11/2021, DJe 15/12/2021, grifei)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR INADIMPLEMENTO DAS PROMITENTES VENDEDORAS. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel em construção, c/c pedidos de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada em razão de atraso na execução da obra.

2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado ? quando suficiente para a manutenção de suas conclusões ? impede a apreciação do recurso especial.

4. Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543/STJ, com o acréscimo de juros de mora a partir da citação. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1733026/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe 10/06/2020, grifei)

Portanto, impõe-se a manutenção da decisão ora agravada, uma vez que permanece a validade dos argumentos que a sustentam e não foram apresentados elementos aptos a desconstituí-la.

Contudo, não vislumbro, por ora, a necessidade de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, sendo necessário advertir as partes, porém, que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.879.977 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0147309-0

Número de Origem:

1005377-62.2019.8.26.0100 10053776220198260100

Sessão Virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538

RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660

LUMA ROLLI CARNEIRO - SP311652

RECORRIDO : ADILSON FERNANDES NUNES

ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE - SP205248

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538

RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660

LUMA ROLLI CARNEIRO - SP311652

AGRAVADO : ADILSON FERNANDES NUNES

ADVOGADO : ANDRÉA GIMENEZ CONDE - SP205248

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de junho de 2022