SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1933774 - RJ (2021/0116928-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
		CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO	:	PAULO DE SANTANA OLIVEIRA
AGRAVADO	:	CRISTIANE PESSOA SPINELLI
ADVOGADOS	:	WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
		RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
		RAFAEL DE SOUZA AVELAR - RJ229688

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE.OMISSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº211/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS.

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

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a negativa de prestação jurisdicional, haja vista o julgado estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente

4. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

5. No caso, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

7. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes. Súmula nº 83/STJ.

Documento eletrônico VDA41736654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/05/2024 13:54:42
Código de Controle do Documento: a5f56c00-d4f2-416d-b164-91ab4c59e2f6

8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte. Súmula nº 83/STJ.
9. Agravo interno não provido.

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 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA41736654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/05/2024 13:54:42
Código de Controle do Documento: a5f56c00-d4f2-416d-b164-91ab4c59e2f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1933774 - RJ (2021/0116928-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
		CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO	:	PAULO DE SANTANA OLIVEIRA
AGRAVADO	:	CRISTIANE PESSOA SPINELLI
ADVOGADOS	:	WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
		RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
		RAFAEL DE SOUZA AVELAR - RJ229688

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE.OMISSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº211/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS.

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

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a negativa de prestação jurisdicional, haja vista o julgado estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente

4. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

5. No caso, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

7. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes. Súmula nº 83/STJ.

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte. Súmula nº 83/STJ.
9. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE- GLEBA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra decisão que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Nas razões do presente agravo (fl. 962/974, e-STJ), a agravante alega, em síntese, que não há falar em incidência da Súmula nº 211/STJ, haja vista que, não tendo sido enfrentada a matéria relativa aos arts. 51 e 63 da Lei nº 4.591/1964, foram opostos embargos de declaração buscando o prequestionamento. Diante da omissão, foi apontada a violação do art. 1.022 do CPC.

Além disso, não pretende o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, motivo pelo qual não tem aplicação a Súmula nº 7/STJ.

No ponto, afirma que busca tão somente "*a uniformização da jurisprudência, para aplicar ao caso concreto, o entendimento firmado no recurso repetitivo (REsp nº 15551956/SP) -2ª Seção do STJ, no dia 24 de agosto de 2016"* (fl. 968, e-STJ), que trata da validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem.

Ademais, quanto à impossibilidade de devolução das arras (sinal) apontou afronta do art. 418 do Código Civil e, no que toca à devolução das despesas de seguro prestamista e de rateio, pagamento de indenização por danos morais e incidência da correção monetária demonstrou a divergência jurisprudencial.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte agravada não ofereceu impugnação (fls. 978/979, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Na origem, trata-se de ação ordinária cumulada com indenizatória proposta por PAULO DE SANTANA OLIVEIRA e CRISTIANE PESSOA SPINELLI contra SPE GLEBA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e CALÇADA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, em que pretendem a desconstituição da promessa de compra e venda da unidade n.º 105, bloco n.º 01, do empreendimento “Concetto Nero Residenziale”, Barra da Tijuca, além das condenações ao reembolso integral dos valores pagos, lucros cessantes, cláusula penal e reparação por danos extrapatrimoniais.

No recurso especial (fls. 745/793, e-STJ), a recorrente alega, além de

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.022 do Código de Processo Civil - porque o acórdão combatido teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional ao não apreciar aspectos relevantes da demanda suscitados nos embargos declaratórios;

(ii) arts. 50 do Código Civil, 134 e 485, VI, do Código de Processo Civil - porque

> "*O simples fato da 2ª recorrente ser sócia da 1ª recorrente, não confere a ela legitimidade, para que figure no polo passivo da presente relação processual, já que não houve, em razão de incorporação, a extinção da empresa que celebrara o negócio jurídico*" (fl. 756, e-STJ);

(iii) art. 63 da Lei nº 4.591/1964 - ausência de valor a ser devolvido, tendo em vista que o imóvel foi leiloado por valor inferior ao débito - o contrato foi rescindido administrativamente com o leilão extrajudicial do bem. Além disso, defende a possibilidade de retenção dos valores gastos com leilão;

(iv) arts. 418 e 490 do Código Civil - validade da cláusula contratual que transfere o pagamento da comissão de corretagem do consumidor e impossibilidade de devolução das arras assecuratórias;

(v) art. 51 da Lei nº 4.591/1994 - impossibilidade de devolução de despesas com seguro e rateio, e

(vi) art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/1981 - incidência da correção monetária a partir do ajuizamento da ação.

Ademais, aponta dissidência interpretativa em torno da inexistência do dever de indenizar os danos morais e de pagar os lucros cessantes.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto à culpa exclusiva do promitentes vendedores, a ensejar a devolução integral e imediata das quantias pagas pelos consumidores, inclusive a comissão de corretagem. Além disso, deliberou sobre os lucros cessantes e danos morais.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1.* ***Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma***

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).
3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.
1. ***Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.***
2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providencias que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

No que se refere à ofensa aos arts. 50 do Código Civil e 134 do Código de Processo Civil, arts. 51 e 63 da Lei nº 4.591/1964, verifica-se que as matérias versadas no dispositivos apontados como violado no recurso especial não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, apesar de opostos embargos declaratórios, nada foi decidido acerca da matéria.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".*

De mais a mais, não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a negativa de prestação jurisdicional, haja vista o julgado estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente.

Observe-se, ainda que, de acordo com a jurisprudência deste Superior

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

Tribunal, a admissão de prequestionamento ficto em recurso especial, previsto no art. 1.025 do CPC, exige que no mesmo recurso seja reconhecida a existência de violação do art. 1.022 do CPC, o que não é o caso dos autos.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO NÃO CONFIGURADO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC QUE SEQUER FOI ARGUIDA. APLICAÇÃO DE MULTA COM FUNDAMENTO NO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. Não pode ser conhecido o agravo interno na parte relativa ao dissídio jurisprudencial, tendo em vista a ausência de impugnação específica ao fundamento adotado na decisão agravada. Inteligência do art. 1.021, § 1º, do CPC.*
> *2. Ausente o prequestionamento quando o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor acerca do dispositivo legal apontado como violado. Aplicação da Súmula 211/STJ.*
> ***3. Prequestionamento ficto que pressupõe não apenas a oposição de embargos de declaração na origem, mas também a alegação, perante este Superior Tribunal, da ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no presente caso.***
> *4. O exame do recurso especial, para afastar a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, demandaria a incursão no acervo fático dos autos, o que não se mostra possível nesta instância especial. Aplicação da Súmula 7/STJ.*
> *5. AGRAVO INTERNO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO."* (AgInt no R Esp 1.839.004/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 13/12/2022 – grifou-se)

Além disso, não há como afastar a incidência da Súmula nº 7/STJ, tendo em vista o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita.

Isso porque as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa:

> *"A sentença reconheceu a ilegitimidade passiva e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a referida corré.*
> *Todavia, não se pode olvidar que a melhor exegese dos artigos 14 e 18 do Código de Defesa do Consumidor é no sentido de que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder, solidariamente, por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a 'cadeia de fornecimento' a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação. A organização dessa 'cadeia' é responsabilidade do fornecedor, sendo irrelevante a eventual participação do consumidor na escolha de um ou de todos os integrantes da cadeia de fornecedores.*
> *A corré CALÇADA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. realizou a cobrança do saldo devedor (fls. 51/52), foi a responsável pela emissão do recibo do pagamento das arras (fls. 82), além de ostentar sua logomarca na publicidade do empreendimento(fls. 83).*
> *(...)*
> *No entanto, resta indubitável que os réus inadimpliram o contrato,*

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

uma vez que o imóvel não foi entregue no prazo pactuado, tendo sido expedido o 'habite-se' apenas em 18/06/15 (fls. 364/365).

À mingua da alegação da recorrente no sentido de que o imóvel não teria sido entregue em razão do inadimplemento do saldo devedor vencido em novembro de 2014,não se pode olvidar que o vultoso valor da parcela (R$ 452.200,00 -quatrocentos e cinquenta e dois mil e duzentos reais) seria adimplido mediante financiamento bancário, que restou inviabilizado pelo atraso na expedição do respectivo 'habite-se'.

Outrossim, as justificativas apresentadas pelas rés/apelantes para rechaçar sua mora não têm o condão de excluir sua responsabilidade, uma vez que se encontram inseridas no conceito de fortuito interno, que não afasta o dever de indenizar, nos termos do verbete n.º 94 da Súmula deste Egrégio Tribunal:'

> *Cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o dever do fornecedor de indenizar'.*

Desta feita, patente a existência de falha na prestação do serviço pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel aos consumidores, resultando na responsabilidade objetiva e solidária das rés/apelantes, consoante disposto no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor.

Da Restituição Integral

A partir das premissas supracitadas, não são necessárias maiores articulações para constatar que o desfazimento do negócio jurídico decorre da culpa exclusiva dos promitentes vendedores, o que enseja a devolução integral e imediata das quantias pagas pelos consumidores.

(...)

Repisa-se que o fundamento do desfazimento contratual não é a desistência imotivada, mas o inadimplemento dos fornecedores, o que obsta e o pleito de retenção de valores por parte da ré. No tocante à pretensão de devolução da comissão de corretagem, cumpre ressaltar que se revela consectário do reconhecimento de resolução contratual por culpa das rés, sendo imperiosa a restituição dos autores ao status quo anterior à contratação.

(...)

Portanto, uma vez que o contrato está sendo desconstituído com fundamento no inadimplemento absoluto, não há que se falar em acolhimento da pretensão de imposição da multa por atraso na entrega do imóvel.

(...)

Da Manutenção do Quantum Fixado por Danos Morais.

Em relação ao pedido de compensação por danos morais, depreende-se que a violação dos direitos da personalidade dos autores/recorrentes não decorreu apenas do atraso na entrega do imóvel, mas das peculiaridades do caso concreto, mormente pelo descaso dos fornecedores em concluir o empreendimento, além da discordância das informações quanto ao prazo estabelecido na avença"(fls. 679/ 696, e-STJ).

Anota-se, ainda, que a aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO CONSUMADA. DESCONSTITUIÇÃO DO ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE FEITA COM BASE NO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

1. Rever as conclusões das instâncias ordinárias quanto à ocorrência de prescrição da ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais exige, necessariamente, a incursão no material fático-probatório dos autos, notadamente porque as alegações da recorrente são no sentido de considerar outro termo inicial para a contagem do prazo prescricional, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

2. No que toca ao conhecimento do apelo especial por divergência jurisprudencial, também não colhe êxito. Isso porque julgado fundado em fatos e provas (incidência da Súmula 7/STJ) não enseja a possibilidade de demonstração da similitude fática, conforme tranquilo entendimento desta Corte Superior*.*

3. Agravo interno desprovido"(AgInt no AREsp 1.114.253/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 6/11/2017 – grifou-se).

No que diz respeito ao pedido de afastamento dos lucros cessantes, verifica-se que o aresto atacado não destoa do entendimento desta Corte, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes.

Confiram-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. 'Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador' (ER

Esp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

(...) 5. Agravo interno não provido". (AgInt no REsp nº 1.948.139/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO CUMPRIMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ALTERAÇÃO. ABUSIVIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. CABIMENTO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. 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, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou se tratar de uma situação extraordinária que causou abalo moral ao agravado e o motivo do imóvel ser entregue quase 2 (dois) anos após o prazo previsto no contrato.
4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. A jurisprudência do STJ preleciona que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.
6. Agravo interno não provido" (AgInt no AR*Esp n. 2.197.931/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, D*Je de 6/10/2023- grifou-se.)

Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO. DEVOLUÇÃO. VALOR INFERIOR. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
3. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e da condenação aos ônus sucumbenciais demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7/STJ.
5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional. Precedente.
6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.
7. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte.
8. Agravo interno não provido" (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022- grifou-se.)

Nesse contexto, as razões do presente agravo não são suficientes para

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

reformar a decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41437197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/05/2024 17:22:04
Código de Controle do Documento: aba791d1-c2f0-407f-819b-d9fdd6712099

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.933.774 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0116928-7

Número de Origem:
00227935820158190209 202013500008

Sessão Virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
RECORRIDO	: PAULO DE SANTANA OLIVEIRA
RECORRIDO	: CRISTIANE PESSOA SPINELLI
ADVOGADOS	: WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571
	RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
	RAFAEL DE SOUZA AVELAR - RJ229688

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

Documento eletrônico VDA41722685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/05/2024 00:30:57
Código de Controle do Documento: 93ed7372-e169-4a6f-b842-f0b1d8ef8f0c

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

AGRAVADO : PAULO DE SANTANA OLIVEIRA

AGRAVADO : CRISTIANE PESSOA SPINELLI

ADVOGADOS : WAGNER COUTINHO LINDOSO - RJ157571

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

RAFAEL DE SOUZA AVELAR - RJ229688

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2024

Documento eletrônico VDA41722685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/05/2024 00:30:57
Código de Controle do Documento: 93ed7372-e169-4a6f-b842-f0b1d8ef8f0c