



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1994231 - RJ (2021/0315898-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : DARIO CORREA FILHO
AGRAVADO : SONIA BORGES CORREA
ADVOGADOS : ELIZANGELA MACHADO DA COSTA - RJ128170
ROSA MARIA TOMATIS - RJ120605

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. ENTREGA. ATRASO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA Nº 568/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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese.
3. No caso, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.
4. Sendo a rescisão contratual causada pelo atraso na entrega da obra, cabível a restituição integral das parcelas pagas. Incidência da Súmula nº 568/STJ.
5. 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 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1994231 - RJ (2021/0315898-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : DARIO CORREA FILHO
AGRAVADO : SONIA BORGES CORREA
ADVOGADOS : ELIZANGELA MACHADO DA COSTA - RJ128170
ROSA MARIA TOMATIS - RJ120605

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. ENTREGA. ATRASO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. VALORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA Nº 568/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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem indica adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese.
3. No caso, rever a conclusão do tribunal de origem para afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento do contrato demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ.
4. Sendo a rescisão contratual causada pelo atraso na entrega da obra, cabível a restituição integral das parcelas pagas. Incidência da Súmula nº 568/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 710/713).

Naquela oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

- (i) não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional;
- (ii) o tribunal de origem reconheceu a inadimplência da agravante em virtude de o imóvel não ter sido entregue na data aprazada, de modo que alterar tal conclusão para entender que a rescisão contratual ocorreu com o leilão extrajudicial esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, e

(iii) a rescisão por culpa da construtora enseja a devolução integral dos valores pagos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 716/724), as agravantes alegam a inaplicabilidade da Súmula nº 568/STJ ao presente caso, tendo em vista que "(...) nenhuma das hipóteses elencadas no Recurso Especial interposto pelas ora recorrentes encontram-se sedimento (sic) no Superior Tribunal de Justiça" (e-STJ fl. 719).

Reiteram a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional devido à ausência de enfrentamento de questão relevante para o deslinde da causa, referente à aplicação do artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/1964 à espécie, visto que os agravados apenas pediram "(...) a rescisão quando o empreendimento estava concluído e a entrega da unidade só dependia da quitação do seu saldo devedor" (e-STJ fl. 720).

Sustentam que não pretendem o reexame de matéria de fato e de prova ou interpretação do contrato, motivo pelo qual a revisão do julgado para concluir pela violação da legislação apontada como malferida no apelo nobre não está impedida pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Reafirmam que, de acordo com a legislação que rege a matéria, na hipótese de leilão extrajudicial, apenas haverá saldo ao adquirente faltoso se houver saldo, o que não ocorreu no presente caso, porquanto o imóvel foi arrematado "(...) pelo maior lance alcançado, qual seja R\$ 129.000,00, valor substancialmente inferior ao de sua dívida" (e-STJ fl. 722).

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte contrária apresentou resposta às fls. 735/742 (e-STJ) na qual pleiteia a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, Dário Corrêa Filho e Sônia Borges Corrêa ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais em desfavor de João Fortes Engenharia S.A. e Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda. objetivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a devolução integral dos valores pagos em virtude do atraso na entrega da unidade imobiliária.

De acordo com o tribunal de origem, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o prazo final de entrega da obra se daria em outubro de 2015, contudo, o empreendimento foi finalizado apenas em abril de 2016, conforme demonstra a leitura do seguinte trecho do voto condutor do acórdão:

"(...)

Extrai-se dos autos que, em que pese a parte ré alegue que as obras foram concluídas em novembro de 2015 (já com atraso), verifica-se na Ata da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio, ocorrida em 03/02/2016, que a averbação no RGI estava prevista para o final de fevereiro daquele ano. Nesse mesmo sentido, verifica-se que, naquela ocasião, as vistorias das unidades ainda estavam sendo realizadas, confirmando a narrativa dos autores no sentido de que a conclusão do empreendimento se deu em abril de 2016.

Ainda verifica-se nos autos que a inadimplência dos autores junto a ré, que gerou a posterior realização do leilão extrajudicial, se deu, apenas, a partir de abril de 2016, sendo certo que a mora inicial foi por culpa das rés, que deixaram de entregar o imóvel na data prevista" (e-STJ fl. 522).

Como se verifica, a mora da parte agravada ocorreu quando a obra já estava em atraso.

Nesse contexto, quanto aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, observa-se que o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Assim, não há falar em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

No mais, consoante registrado na decisão impugnada, tendo o tribunal local concluído, com base em ampla cognição do acervo probatório dos autos, que "(...) o pedido de rescisão unilateral realizado pela parte autora se deu em decorrência da mora da empresa ré, sendo cabível, por tal razão, a devolução dos valores pagos pelos demandantes à ré, nos termos da Súmula nº 543 do STJ" (e-STJ fl. 523), a revisão do julgado para entender que a rescisão decorreu por conta do leilão extrajudicial esbarra, necessariamente, nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nessa linha, partindo da premissa fática estabelecida na origem de que a rescisão contratual se deu por culpa da construtora, correta a conclusão do acórdão proferido na origem de ser devida aos adquirentes a devolução integral dos valores pagos pela unidade imobiliária.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RESPONSABILIDADE PELO IPTU. NECESSIDADE DE IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA PARTE, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. 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'.

2. Segundo o entendimento do STJ, o IPTU é de responsabilidade da construtora, ora recorrente, até a entrega do imóvel ao adquirente, tendo em vista que, se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse, como no caso.

3. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento" (AgInt no AREsp 1.738.148/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2021, DJe 30/06/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO RECONHECIDA PELA CORTE DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7/STJ. DISPOSITIVO VIOLADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 211/STJ. DECISÃO QUE SEGUE MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no AREsp 1.700.243/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020).

Correta, portanto, a incidência da Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.994.231 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0315898-9

Número de Origem:

0060142-03.2016.8.19.0002 00601420320168190002 202124501349

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : DARIO CORREA FILHO

AGRAVADO : SONIA BORGES CORREA

ADVOGADOS : ELIZANGELA MACHADO DA COSTA - RJ128170

ROSA MARIA TOMATIS - RJ120605

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : DARIO CORREA FILHO

AGRAVADO : SONIA BORGES CORREA

ADVOGADOS : ELIZANGELA MACHADO DA COSTA - RJ128170

ROSA MARIA TOMATIS - RJ120605

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, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

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

Brasília, 28 de junho de 2022