



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2043989 - RJ (2021/0400320-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : CARLA FERREIRA DA SILVA CUSTODIO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : VERONA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334
ALEXANDRE DIAS - MG083137
RAFAEL VIEGAS VARGAS LIMA E OUTRO(S) - MG112366

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO) CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. INOVAÇÃO DE TESE NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse, em decorrência de inadimplemento da promitente compradora.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte, *o recurso de apelação é dotado de efeito devolutivo amplo, não se cingindo às questões efetivamente resolvidas na sentença, estendendo-se, também, àquelas que poderiam tê-lo sido, assim compreendidas "as questões que, não sendo examináveis de ofício, deixaram de ser apreciadas, a despeito de haverem sido suscitadas pelas partes"* (REsp n. 214.250/MG, relator Ministro SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, julgado em 22/2/2000, DJ de 8/5/2000).

4. No caso, não há falar em inovação de tese na apelação, porquanto, tendo sido veiculado pelas partes e analisado pela sentença o tema principal (cabimento da taxa de fruição), nada obsta que as demais questões que lhe são acessórias também possam ser examinadas pelo Tribunal (termo inicial e base de cálculo da condenação), porquanto inseridas no âmbito de devolutividade do recurso, com vistas à completa definição dos limites da condenação.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente 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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2043989 - RJ (2021/0400320-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : CARLA FERREIRA DA SILVA CUSTODIO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : VERONA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334
ALEXANDRE DIAS - MG083137
RAFAEL VIEGAS VARGAS LIMA E OUTRO(S) - MG112366

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO) CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. INOVAÇÃO DE TESE NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse, em decorrência de inadimplemento da promitente compradora.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte, *o recurso de apelação é dotado de efeito devolutivo amplo, não se cingindo às questões efetivamente resolvidas na sentença, estendendo-se, também, àquelas que poderiam tê-lo sido, assim compreendidas "as questões que, não sendo examináveis de ofício, deixaram de ser apreciadas, a despeito de haverem sido suscitadas pelas partes"* (REsp n. 214.250/MG, relator Ministro SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, julgado em 22/2/2000, DJ de 8/5/2000).

4. No caso, não há falar em inovação de tese na apelação, porquanto, tendo sido veiculado pelas partes e analisado pela sentença o tema principal (cabimento da taxa de fruição), nada obsta que as demais questões que lhe são acessórias também possam ser examinadas pelo Tribunal (termo inicial e base de cálculo da condenação), porquanto inseridas no âmbito de devolutividade do recurso, com vistas à completa definição dos limites da condenação.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CARLA FERREIRA DA SILVA CUSTODIO (CARLA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual. Demandante que pretende o desfazimento de contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Ré, com a retenção das arras e a condenação da Demandada ao pagamento de taxa de fruição, em razão de alegado atraso no pagamento do preço. Sentença de parcial procedência. Irresignação da Requerida. Apelo que deixa de combater os fundamentos adotados pelo Magistrado a quo quanto ao afastamento da indenização por benfeitorias, quais sejam, a falta de suporte probatório e o caráter genérico da contestação quanto a esse ponto, restringindo-se a defender que “a questão sobre a indenização das benfeitorias deve ser remetida à fase de liquidação de sentença, sob pena de verdadeiro enriquecimento sem causa e flagrante injustiça”. Inteligência dos arts. 1.010, II, III e IV, e 1.013, caput, ambos do CPC. Inobservância do Princípio da Dialeiticidade. Quadro fático- processual correspondente à inexistência de fundamentação. Regularidade formal não atendida. Precedentes da Insigne Corte Superior e deste Egrégio Sodalício. Teses recursais referentes ao valor máximo da taxa de fruição e ao seu termo inicial que constituem matérias não ventiladas perante o Juízo a quo. Requerida que, em momento algum até a interposição do presente Apelo, apontou que a taxa de fruição não poderia ser superior a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento), por força do art. 32-A, inciso I, da Lei nº 6.766/79, ou que seu termo inicial deveria ser o inadimplemento. Inovação recursal não admitida em sede de Apelação, por implicar supressão de instância. Majoração da verba honorária, com fulcro no art. 85, §11, do CPC, observado o art. 98, §3º, do CPC. Não conhecimento do recurso (e-STJ, fl. 238).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 384-390).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar, em parte.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse ajuizada por VERONA EMPREENDIMENTOS LTDA. (VERONA) contra a promitente compradora CARLA, alegando o seu inadimplemento.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes por culpa de CARLA e, em consequência, (i) determinar a reintegração de VERONA na posse do imóvel em questão, mediante a restituição de 80% da quantia paga por CARLA, autorizada a retenção do valor pago a título de arras ou sinal; (ii) condenar CARLA a pagar a VERONA taxa de fruição no percentual de 1% do valor atualizado do contrato, por mês ou fração, desde a imissão na posse até a efetiva desocupação, podendo VERONA compensar a importância apurada do valor a lhe ser restituído; e (iii) condenar CARLA ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça (e-STJ, fls. 181-182).

O TJRJ não conheceu da apelação interposta por CARLA.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, CARLA alegou a violação dos arts. 341, 464, 489, § 1º, I e IV, 509 e 1.022, II, do CPC, 32-A da Lei n. 6.766/79, e 844, 1.200, 1.201 e 1.202 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das questões suscitadas em embargos de declaração; e **(2)** a ausência de inovação recursal quanto a tese defensiva de limitação da taxa de fruição a 0,75% ao mês, sobre o valor do contrato, nos termos da Lei do Distrato, tendo por termo inicial a data do inadimplemento da consumidora.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Nas razões do recurso especial, CARLA sustentou, preliminarmente, omissão do acórdão recorrido em relação às questões suscitadas em embargos de declaração por ela opostos.

Verifica-se que, apesar de apontar a negativa de prestação jurisdicional, a insurgente não indicou, precisamente, quais seriam os vícios perpetrados pela Corte estadual, ou seja, não especificou os pontos omissos ou contraditórios do aresto combatido, limitando-se a afirmar que o Tribunal local não teria apreciado os pontos invocados nas razões do seu apelo.

Sendo assim, inviável a análise de violação aos referidos dispositivos processuais, pois a veiculação do inconformismo de forma genérica, sem a especificação dos pontos reputados omissos, obscuros ou contraditórios no julgamento do aresto combatido, inviabiliza a compreensão da controvérsia, atraindo, no particular, a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO DEMONSTRADA. OCORRÊNCIA. DIREITO DE REGRESSO. VERIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. CARÁTER PROTELATÓRIO. INEXISTÊNCIA. AFASTAMENTO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O agravante limitou-se a mencionar, genericamente, que houve omissão sem, contudo, esclarecer os pontos sobre os quais o Tribunal de origem foi omissos, atraindo o óbice do enunciado 284 da Súmula do STF.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Não houve indicação dos dispositivos legais que teriam sido interpretados de forma divergente, o que faz incidir, no ponto, o enunciado 284 da Súmula do STF.

4. Não identificado o caráter protelatório dos embargos de declaração ou o abuso da recorrente pela sua oposição, impõe-se o afastamento da multa processual, nos termos do enunciado 98 da Súmula do STJ.

5. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 1.493.638/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020, DJe de 18/5/2020 – sem destaque no original)

(2) Da limitação da taxa de fruição

Em relação ao tema de fundo, CARLA sustentou que não houve inovação recursal quanto à tese defensiva de limitação da taxa de fruição a 0,75% ao mês, sobre o valor do contrato, nos termos da Lei do Distrato, cujo termo inicial é a data do inadimplemento da consumidora.

A esse respeito, o TJRJ assim consignou:

Verifica-se, ademais, que a Recorrente inova em suas razões de recurso em relação aos demais pontos suscitados na Apelação, haja vista que as teses defensivas referentes ao valor máximo da taxa de fruição e ao seu termo inicial não restaram discutidas, em qualquer

momento, junto ao 1º grau de jurisdição, estabilizando-se a relação processual em limites de espectro temático no qual não incluído o assunto.

De fato, em momento algum até a interposição do presente Apelo sustentou a Requerida que a taxa de fruição não poderia ser superior a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento), por força do art. 32-A, inciso I, da Lei nº 6.766/79, ou que seu termo inicial deveria ser o inadimplemento, não tendo sido tais questões efetivamente debatidas no curso do feito.

Assim, verifica-se que os argumentos que embasam a irresignação destoam daqueles apresentados na contestação, caracterizando, pois, violação à regra geral que não admite o ius novorum, e, aos Princípios da Ampla Defesa e do Contraditório, implicando verdadeira supressão de instância, consoante se infere da inteligência do disposto no art. 1.013, caput e § 1º, do CPC, nos seguintes termos (grifos nossos):

*“Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da **matéria impugnada**.*

*§ 1º. Serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, **ainda que não tenham sido solucionadas**, desde que relativas ao capítulo impugnado” (e-STJ, fls. 248/249).*

Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte, o recurso de apelação é dotado de efeito devolutivo amplo, não se cingindo às questões efetivamente resolvidas na sentença, estendendo-se, também, àquelas que poderiam tê-lo sido, assim compreendidas “as questões que, não sendo examináveis de ofício, deixaram de ser apreciadas, a despeito de haverem sido suscitadas pelas partes” (REsp n. 214.250 /MG, relator Ministro SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, julgado em 22/2/2000, DJ de 8/5/2000).

Sob esse prisma, deflui-se da leitura do 1.013, § 1º, do CPC que, se é possível a apreciação pelo Tribunal de tese apresentada e debatida na origem, ainda que não tenha sido solucionada pelo juiz da causa, com maior razão é de se reconhecer a possibilidade de enfrentamento da matéria que efetivamente tenha sido objeto da sentença, como se verifica no caso, tendo em vista a condenação da promitente compradora, CARLA, em consequência da rescisão da avença firmada entre as partes, ao pagamento de “taxa de fruição no percentual de 1% (um por cento) do valor atualizado do contrato, por mês ou fração, desde a imissão na posse até a efetiva desocupação, podendo a autora compensar a importância apurada do valor a ser a ela restituído” (e-STJ, fl. 181).

Aliás, de uma simples leitura da inicial, constata-se que a própria incorporadora, ora recorrida, formulou pedido genérico de condenação da consumidora ao pagamento de taxa de fruição, sem especificar, precisamente, qual a base de cálculo ou qual o percentual de incidência para a sua apuração (e-STJ, fl. 3).

Por sua vez, em sua contestação, assinalou a promitente compradora CARLA que, *malgrado não se negue à autora o direito de receber a quantia acordada no contrato entabulado, certo é que o inadimplemento, repita-se, involuntariamente provocado pela ré, não confere à demandante o direito de receber qualquer quantia decorrente do uso e/ou fruição do bem, visto que tal exercício decorre diretamente da própria promessa de compra e venda* (e-STJ, fl. 109).

Não há falar, portanto, em inovação de tese na apelação, porquanto, tendo sido veiculado pelas partes e analisado pela sentença o tema principal (cabimento ou não da indenização a título de taxa de fruição), nada obsta que as demais questões que lhe são acessórias também possam ser examinadas pelo Tribunal (termo inicial e base de cálculo da taxa de ocupação), porquanto inseridas no âmbito de devolutividade do recurso, com vistas à completa definição dos limites da condenação.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de que, superada a questão preliminar relacionada ao conhecimento da apelação, possam os autos retornar ao TJRJ, que deverá prosseguir no julgamento do recurso, como entender de direito.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.043.989 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0400320-0

Número de Origem:

00164026520168190011 202124511079

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLA FERREIRA DA SILVA CUSTODIO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

AGRAVADO : VERONA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : WELINGTON LUZIA TEIXEIRA - MG047334

ALEXANDRE DIAS - MG083137

RAFAEL VIEGAS VARGAS LIMA E OUTRO(S) - MG112366

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025