SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2128645 - RS (2022/0144135-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ DA ROCHA MOROSINI - RS071524
		GIL BAUMGARTEN FRANCO - RS077451
		JENNIFER DOS SANTOS PARCKERT - RS111388
AGRAVADO	:	RICARDO FARINA
AGRAVADO	:	CAROLINA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVES NUNES - RS053409
		JANAINA FONTANIVE - RS079343

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. 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. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. 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, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. 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

Documento eletrônico VDA40409644 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/02/2024 18:53:11
Código de Controle do Documento: 9c04248f-c026-4fb1-b61f-a2d3c072be05

sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA40409644 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/02/2024 18:53:11
Código de Controle do Documento: 9c04248f-c026-4fb1-b61f-a2d3c072be05

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2128645 - RS (2022/0144135-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ DA ROCHA MOROSINI - RS071524
		GIL BAUMGARTEN FRANCO - RS077451
		JENNIFER DOS SANTOS PARCKERT - RS111388
AGRAVADO	:	RICARDO FARINA
AGRAVADO	:	CAROLINA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVES NUNES - RS053409
		JANAINA FONTANIVE - RS079343

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. 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. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. 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, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PEROBA EMPREENDIMENTOS

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento em virtude dos seguintes fundamentos:

(i) ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil;

(ii) óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, e

(ii) incidência das Súmulas nºs 568 e 83/STJ.

Em suas razões, a agravante reitera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, relatando que ocorreu omissão no acórdão estadual no que diz respeito à existência de culpa da recorrente na resolução do contrato.

Afirma que a matéria relativa à exceção do contrato não cumprido não teria sido analisada no acórdão recorrido.

Ressalta que os recorridos estavam em mora no adimplemento das parcelas do contrato.

Rebate os óbices contidos nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ ao argumento de que a finalidade do recurso especial é a aplicação da legislação federal e não a análise de cláusulas contratuais.

Refuta os óbices das Súmulas nºs 568 e 83/STJ, aduzindo que o acórdão estadual divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no que diz respeito à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Além disso, não pode ser condenada a restituir valores que não lhe foram pagos.

Assevera que não tem cabimento o pagamento de lucros cessantes porque não houve pedido correspondente na petição inicial dos agravados.

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada para dar provimento ao recurso especial.

Devidamente intimada, a parte contrária impugnou o recurso às fls. 565-572 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do agravo interno são insuficientes para autorizar a reforma da decisão atacada.

No que tange aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

É o que se observa da seguinte passagem do acórdão recorrido:

> *"(...)*
> *RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE-VENDEDORA.*
> *No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em regime de incorporação, o promitente-vendedor compromete-se a construir e entregar*

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

ao promitente comprador, no prazo avençado, uma futura unidade autônoma de condomínio. O promitente-comprador, por sua vez, assume o compromisso de pagar o preço nas condições estabelecidas no contrato.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, cabendo, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Assim, o pedido de indenização deve ter como causa o descumprimento das cláusulas firmadas por um dos contratantes em prejuízo do outro.

A resolução por inexecução voluntária produz efeitos; ex tunc, extinguindo as obrigações objeto do contrato e retornando as partes à situação jurídica anterior — status quo ante —, incumbindo, porém, à parte inadimplente o pagamento de perdas e danos e de cláusula penal.

Constatada a culpa exclusiva da promitente-vendedora, impõe-se a resolução do contrato com reparação integral da promitente-compradora, sem qualquer retenção de valores.

Trata-se de medida lógica amparada no princípio da reparação integral, que foi recepcionado pelo Código Civil Brasileiro em seu art. 944, in verbis:

(...)

Ademais, a má prestação de serviços implica responsabilidade do fornecedor à reparação integral dos danos sofridos pelo consumidor (art. 6º, VI do CDC).

Acerca do referido instituto, o eminente jurista Paulo de Tarso Viera Sanseverino leciona que

> *'(...) O princípio da reparação integral ou plena, ou da equivalência entre os prejuízos e a indenização, busca colocar o lesado, na medida do possível, em uma situação equivalente à que se encontrava antes de ocorrer o fato danoso (...) o princípio pode ser invocado tanto na reparação natural corno na indenização pecuniária'.*

O Superior Tribunal de justiça, em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, analisou a questão da restituição dos valores devidos — somente ao término da obra ou de forma parcelada — na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, destacando que deverá ser imediata e integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, conforme incidente de processo repetitivo, Resp n. 1.300.418/SC (Tema 577 STJ), resultando a seguinte orientação:

(...)

Nesse sentido o disposto na Súmula n. 543 do 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 (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, Dje 31/08/2015).

<u>Na hipótese dos autos, a culpa pela resolução contratual deve ser atribuída exclusivamente à ré.</u>

As partes firmaram 'Contrato de promessa de compra e venda' no dia 28.01.2014 (fls. 24-41, replicado às folhas 117-129).

No referido contrato consta como prazo de entrega do imóvel o mês de 'janeiro de 2015' (Cláusula V - Prazo de construção, fl. 36).

O instrumento possui ainda cláusula que estipula prazo de tolerância de 180 dias (Cláusula Décima Oitava - fl. 30).

Por sua vez, o imóvel foi disponibilizado pela demandada aos autores no mês de dezembro de 2015 - data da concessão do habite-se (fl. 136) consoante reconhece na contestação (fl. 97), questão que resultou incontroversa.

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

Portanto, ainda que considerado o prazo de tolerância da promessa de compra e venda, houve evidente atraso na entrega da obra pela ré.

Acrescente-se que, no caso concreto, inviável a aplicação da teoria do adimplemento substancial alegada pela ré. Isso porque o atraso, mesmo considerando-se a tolerância de 180 dias, foi de cinco meses, ou seja, ultrapassou em quase 30% (trinta por cento) o tempo previsto para a construção, que era de dezoito meses. O descumprimento de aproximadamente 30% da principal obrigação contratual é forte elemento no sentido de afastar a aplicação da referida teoria, e os mais, a ré não demonstrou adequadamente motivos do descumprimento do prazo nem os alegados esforços para que o prazo estipulado no contrato fosse cumprido.

Nessas circunstâncias, deve ser mantida a sentença que determinou a restituição da integralidade dos valores reclamados pelo autor na petição inicial, inclusive concernentes à comissão de corretagem, os quais foram pagos durante a contratualidade, inexistindo justificativa para qualquer retenção de valores em favor da parte demandada.

INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE-VENDEDORA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE.

Nos termos do artigo 408 do CC, incorre de pleno direito o devedor na que, de cláusula penal, desde culposamente, deixe cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

A cláusula penal prevista apenas em favor da promitente-vendedora deve ser considerada para a fixação da indenização pelo seu inadimplemento

A questão foi apreciada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos, firmando-se a seguinte tese:

(...)

Assim, por simetria e equidade, a cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do comprador deve servir como parâmetro para arbitramento judicial da indenização pelo inadimplemento da vendedora.

Na hipótese dos autos, reconhecido o atraso imputável à construtora, a parte-autora reclama fixação de indenização em seu favor tomando-se por base cláusula penal estipulada, apenas em favor da promitente vendedora.

Conforme se depreende do contrato firmado entre as partes, cláusula décima primeira, parágrafo quarto, no caso de resolução contratual por culpa do promitente comprador, este 'perderá (...) a título de pena convencional, 20% (vinte por cento) das quantias até então pagas'.

Dessa forma, nos termos da conclusão firmada pela Corte Superior, sendo esta cláusula prevista pelo inadimplemento do promitente-comprador, deve ser considerada para fins de fixação de indenização em razão da mora da construtora.

Outrossim, a fim sem de manter equidade e afastar enriquecimento causa, embora obrigações de natureza distintas a da promitente-vendedora e a do promitente-comprador, tomando-se por parâmetro a cláusula penal contratualmente estipulada apenas em favor da construtora e as demais circunstâncias do caso concreto, apresenta-se razoável a inversão pura e simples da penalidade, fixando-se a indenização 20% sobre o valor das parcelas pagas.

LUCROS CESSANTES. ALUGUÉIS.

Tratando-se de contrato de promessa de compra, e de o venda de imóvel em prazo construção, descumprimento do de entrega prejuízo do comprador é presumido, ensejando indenização a título de lucros cessantes equivalente a um aluguel mensal até a data da disponibilização da posse do imóvel.

A questão já foi apreciada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos, firmando-se a seguinte tese:

(...)

Como se vê, seja qual for a modalidade de perdas e danos materiais - lucros cessantes ou danos emergentes -, é inadmissível sua cumulação com a cláusula penal contratualmente prevista. Enfim, resultando

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

inviável a cumulação das pretensões formuladas, incumbe aos autores, por ocasião do cumprimento de sentença, optar entre a aplicação da cláusula penal ou indenização por lucros cessantes" (fls. 262-269 e-STJ).

Nos embargos de declaração, o tribunal local acrescentou:

"(...)

Com efeito, a matéria envolvendo a resolução do contrato por culpa exclusiva da construtora foi devidamente analisada no acórdão, in verbis:

(...)

No ponto, registro que a parte-embargante alegou também que a decisão foi omissa porque não analisou a questão envolvendo a alegação de exceção de contrato não cumprido.

Ocorre que esta matéria foi suscitada apenas em sede de embargos de declaração, configurando, por isso, inovação recursal inadmissível.

Com efeito, se a questão não foi alegada oportunamente na apelação (fls. 176-189) o seu não enfrentamento não configura omissão, pois o não magistrado argumentos não está obrigado a analisar teses supostamente relevantes, mas que foram deduzidos anteriormente pelas partes.

Por sua vez, a alegação da existência de omissão e contradição quanto ao reconhecimento da impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização pertinência, por lucros cessantes não possui a matéria foi apreciada no julgado de acordo com o incidente de processo repetitivo incidente ao caso.

(...)

Outrossim, a decisão não é contraditória quando menciona que incumbirá à parte-aurora, no cumprimento da sentença, optar pela condenação que melhor atenda a seus interesses, inexistindo qualquer incoerência com a tese central de que resulta vedada a cumulação de condenações neste sentido.

Ainda, saliente-se que, ao contrário do defendido pela parte-embargante, a parte-autora formulou pedido de indenização por lucros cessantes, isto é, indenização pela não-fruição do imóvel em face do atraso na entrega da obra, o que se verifica tanto da inicial (fl. 20) quanto da apelação (fl. 223).

Não bastasse, a oportunização da escolha por urna das condenações é corolário lógico da impossibilidade de cumulação, sendo que isso em nada prejudica o futuro desenvolvimento do cumprimento da sentença, não havendo falar em vício do julgado no ponto, tampouco em prolação de decisão incerta ou indeterminada, conforme referido nestes embargos.

Por fim, é certo que não se considera fundamentada a decisão que 'não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador' (art. 489, § 152 , IV, do CPC).

Porém, o jurista Luiz Guilherme Marinoni, ao comentar o dispositivo legal supramencionado, esclarece o seguinte:

No entanto, é preciso perceber que o juiz não tem o dever de rebater todos os argumentos levantados pelas partes ao longo de seus arrazoados: apenas os argumentos relevantes é que devem ser enfrentados.

O próprio legislador erige um critério para distinguir entre argumentos relevantes e argumentos irrelevantes: argumento relevante é todo aquele que é capaz de infirmar, em tese, a conclusão adotada pelo julgador. Argumento relevante é o argumento idôneo para alteração do julgado.

(...)

Relativamente à exigência de prequestionamento da matéria para fins de interposição de recurso às cortes superiores, esta deve ser cumprida

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

pelo interessado, e não pelo julgador e sendo prescindível, portanto, apontar expressamente se houve, ou não, violação aos dispositivos legais invocados nos embargos de declaração.

Aliás, mesmo considerando que o objetivo da parte seja puramente o de prequestionamento, exige-se a presença de pelo menos alguma das hipóteses do art. 1.022 do CPC para o acolhimento dos declaratórios.

De qualquer sorte,

> *'(...) consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade' (art. 1.025 do CPC)"* (fls. 309-315 e-STJ).

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

A propósito:

> *"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 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).

Ademais, as conclusões do tribunal de origem acerca da culpa da agravante pela resolução do contrato decorreram da análise das cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos auto, mostrando-se inviável a reforma do acórdão estadual, nesse ponto, haja vista a natureza excepcional da via eleita, a teor

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Quanto ao cabimento da inversão da cláusula penal, observa-se que o acórdão estadual está em harmonia com a jurisprudência do STJ:

> *"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO NÃO EVIDENCIADO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA INVERTIDA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA FIRMADA NESTA CORTE. TEMA N.º 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*
> *(...)*
> *3. Quanto a possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do comprador, a Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.621.485/SP, DJe 25/6/2019, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema n.º 971), firmou o seguinte entendimento: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.*
> *4. Agravo interno improvido."*
> (AgInt no AREsp 1.852.350/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022).

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO BEM. HABITE-SE. EXPEDIÇÃO. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971. DANOS MATERIAIS. RECONHECIMENTO. REVISÃO. INVIABILIDADE.*
> *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 jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.*
> *3. Na hipótese, o acórdão reconheceu o cabimento de indenização por danos materiais devido à entrega do imóvel com dimensão inferior à originalmente contratada.*
> *4. Inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor da Súmula nº 7/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no REsp 1.969.226/SE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022).

Acerca da devolução integral das parcelas pagas pela rescisão da promessa de compra e venda por culpa da promitente vendedora, observa-se que a Corte estadual decidiu em conformidade com a jurisprudência do STJ.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. FORTUITO EXTERNO NÃO CONSTATADO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE TODOS OS VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. SÚMULA 83/STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ.*

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. A conclusão acerca da responsabilidade do vendedor pelo atraso na entrega do imóvel e da inexistência de excludente de ilicitude, por estar amparada na análise dos elementos fático-probatórios do processo, não pode ser modificada em julgamento de recurso especial, ante o impedimento imposto pela Súmula 7/STJ.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça manifesta-se no sentido de que, em caso de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente.
3. Segundo orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, ocorrendo ilícito contratual, os juros de mora incidem a partir da citação.
4. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp 1.957.926/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/2/2022, DJe 21/2/2022).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DAS OBRIGAÇÕES. CONTRATOS. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MULTA. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. JULGADOS DO STJ. PLEITO QUE CONSTA NA PETIÇÃO INICIAL ADEMAIS. CULPA DA CONSTRUTORA PELO DESCUMPRIMETNO DO PRAZO DE ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FATO INERENTE À ATIVIDADE EMPRESARIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONCLUSÕES COM BASE NO CONTRATO E NAS PROVAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ELEITA. APLICAÇÃO À ESPÉCIE DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ.
(...)
2. Fixado no acórdão do Tribunal de origem que o atraso na entrega da obra não decorreu da culpa exclusiva de terceiro, mas de fortuito interno, inerente à atividade empresarial, está o julgado de acordo com o entendimento desta Corte, atraindo a Súmula 83/STJ. Não há como afastar as conclusões sobre a culpa, sem reexame das provas, vedado pela Súmula 7/STJ.
(...)
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp 1.927.588/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/3/2022, DJe 24/3/2022).

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(...)
3. Na hipótese, o Eg. Tribunal de Justiça não constatou justificativa plausível para o atraso na entrega do imóvel, entendendo configurado somente fortuito interno, inerente aos riscos do empreendimento. Ademais, entendeu ter havido atraso expressivo na entrega do imóvel, superando o mero inadimplemento contratual. A pretensão de revisar tais entendimentos demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ, devendo ser mantida a indenização por danos morais reconhecida pelas instâncias ordinárias. Precedentes.
4. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp 1.858.811/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2022, DJe 2/3/2022).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ.

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
(...)
2. O Tribunal de origem reconheceu a culpa da promitente vendedora pela rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e determinou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e a taxa SATI.
(...)
3. Esta Corte entende que, 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 (AgInt no REsp 1864453/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020) (...).
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 1.804.500/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe 21/6/2021 - grifou-se).

No que diz respeito ao cabimento da devolução da comissão de corretagem, a decisão do tribunal estadual encontra-se em harmonia com jurisprudência do STJ, firme no sentido de que tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador.

Confiram-se:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA.
1. Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.
2. Pelo mesmo motivo também não se aplica a jurisprudência desta Corte apontada pela agravante sobre o termo inicial dos juros de mora a contar do trânsito em julgado, uma vez que não se cuida de pretensão de devolução de valores, decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador com alteração das obrigações assumidas. A incidência de juros de mora sobre os valores a serem devolvidos, cuidando-se de responsabilidade contratual, incide a partir da citação.
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 7/12/2020 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO.
1. No presente caso verifica-se que houve impugnação aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, devendo ser provido o agravo interno para que se conheça do agravo em recurso especial.
2. Segundo o entendimento das Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte (REsp 1.737.992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1.220.381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019), nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, ao atrasar a entrega de imóvel, o prazo prescricional da pretensão restituitória somente começa a fluir após a

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.
3. 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. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução (EDcl no AgInt no AREsp 1.220.381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento."
(AgInt no AREsp 1.587.903/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2020, DJe 3/3/2020 - grifou-se).

Por outro lado, ao contrário do afirmado pela agravante, o acórdão fundamentou a existência de pedido dos recorridos de indenização por lucros cessantes, consoante se extrai da seguinte passagem:

> *"(...) a parte-autora formulou pedido de indenização por lucros cessantes, isto é, indenização pela não-fruição do imóvel em face do atraso na entrega da obra, o que se verifica tanto da inicial (fl. 20) quanto da apelação"* (fl. 313 e-STJ).

Dessa forma, o acórdão atacado está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que há prejuízo presumido do promitente-comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.

A propósito:

"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' (EREsp 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 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. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTES. 2. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DO MÉRITO. NÃO OFENSA. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ARESTO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 5. LUCROS

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. 6. JUROS. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 7. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 8. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
(...)
5. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.
(...)
8. Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp 1.903.027/TO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021 – grifou-se).

Por conseguinte, não merece reforma o acórdão recorrido, incidindo, nesse ponto, a Súmula nº 83/STJ.

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA39742109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/01/2024 18:34:36
Código de Controle do Documento: 3a300033-58f2-4421-86fb-99d31879bec0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.128.645 / RS

Número Registro: 2022/0144135-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00086436820228217000 000864368202282170000096945120218217000 00096945120218217000 00111600104020 00165687320168210001 00595438920218217000 00988265620208217000 01674272220178217000 111600104020 11600104020 165687320168210001 167427222017821700 595438920218217000 70074033127 70084604677 70084961416 70085459907 70085591543 86436820228217000 864368202282170000096945120218217000 96945120218217000 988265620208217000

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ DA ROCHA MOROSINI - RS071524
		GIL BAUMGARTEN FRANCO - RS077451
		JENNIFER DOS SANTOS PARCKERT - RS111388
AGRAVADO	:	RICARDO FARINA
AGRAVADO	:	CAROLINA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVES NUNES - RS053409
		JANAINA FONTANIVE - RS079343

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ DA ROCHA MOROSINI - RS071524
		GIL BAUMGARTEN FRANCO - RS077451
		JENNIFER DOS SANTOS PARCKERT - RS111388
AGRAVADO	:	RICARDO FARINA
AGRAVADO	:	CAROLINA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVES NUNES - RS053409

Documento eletrônico VDA40356383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/02/2024 00:11:00
Código de Controle do Documento: f7f6f1f6-8070-4f29-8276-6aebc56dc1cc

JANAINA FONTANIVE - RS079343

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26 /02/2024, 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024

Documento eletrônico VDA40356383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/02/2024 00:11:00
Código de Controle do Documento: f7f6f1f6-8070-4f29-8276-6aebc56dc1cc