



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2151741 - RJ (2022/0184121-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO E OUTRO(S) - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : WILMA DE CARVALHO FRANÇA
ADVOGADO : ALINE FRANCA CRUZ - RJ133859

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 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. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de outubro de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2151741 - RJ (2022/0184121-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO E OUTRO(S) - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : WILMA DE CARVALHO FRANÇA
ADVOGADO : ALINE FRANCA CRUZ - RJ133859

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 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. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL – contra decisão monocrática

desta relatoria assim ementada (e-STJ, fls. 568-576):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 580-589), a insurgente defende, em resumo, que ficou demonstrada, nas razões do seu recurso especial, a negativa de prestação jurisdicional por parte do acórdão recorrido, no que diz respeito à alegação de incidência da Lei n. 4.591/1964 ao caso, para o fim de aferir eventual saldo para restituir à parte agravada.

Alega, ainda, a não aplicação do óbice da Súmula 83/STJ, reafirmando que devolução de valores à compradora deve seguir o procedimento do leilão extrajudicial do bem, cabendo a restituição apenas do saldo entre o valor da dívida e o valor da arrematação do bem, se houver.

Não houve impugnação.

É o relatório.

VOTO

Os argumentos trazidos pela insurgente não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

Conforme assinalado anteriormente, no tocante à suposta negativa de prestação jurisdicional, constata-se que o acórdão combatido resolveu satisfatoriamente todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, tendo apresentado os motivos pelos quais entendeu subsistir o direito da promissária compradora à rescisão contratual e à restituição de percentual dos valores pagos, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos suscitados pela parte em embargos declaratórios, cuja rejeição, nessas condições, não implica contrariedade ao art. 1.022, I e II, do CPC/2015.

Cabe ressaltar, nesse contexto, "que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que 'não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador', não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador" (EDcl nos EREsp 1523744/RS, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 07/10/2020, DJe 28/10/2020).

Assim, tendo o Tribunal de origem decidido de modo claro e fundamentado, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, inexistem vícios suscetíveis de correção por meio dos embargos de declaração apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos morais e materiais, em fase de cumprimento de sentença.
2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.
4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.
(AgInt no AREsp 1926164/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 15/10/2021)

Quanto ao mais, a Corte local assim dispôs sobre a rescisão do contrato discutido nos autos e a obrigação de restituição dos valores pagos pela promissária compradora com a retenção de percentual pela vendedora (e-STJ, fls. 454-457 – sem grifo no original):

15. Isso, porque, sem embargo de a hasta pública haver-se realizado aos 11/08/2016 (cf. auto de arrematação de fls. 302, mesmo índice eletrônico), portanto no curso da tramitação do processo, não é

possível suprimir o direito de a promissária compradora buscara restituição de parte do que pagou, nem a rescisão contratual, porquanto a retenção integral do que foi pago configuraria, aqui, sim, enriquecimento sem causa, indo de encontro ao art. 884 do Código Civil.

16. Ademais, é preciso notar que a causa regem a causa o Código de Proteção e Defesa do Consumidor e a Lei Federal n.º 4.591/1964, esta a dispor sobre o condomínio em planos horizontais e incorporações, e não pode ser ignorado a cabeça do art. 53 do CODECON, que veda a perda integral das prestações pagas ao credor, mesmo em caso de inadimplemento do consumidor.

17. Nem há falar-se em ?confusão?(art. 381 do Código Civil), na medida em que, se reconhecida fosse, o resultado seria um só: a promissária compradora, apelada, ficaria sem o bem de raiz e perderia tudo o que inverteu, o que configuraria inconcebível enriquecimento sem causa e clamorosa injustiça.

(...)

19. Aliado a tudo isso, a nova sistemática processual, inaugurada com a vigência da Lei Federal n.º 13.105/2015, expressamente reforça o Princípio da Primazia do Julgamento de Mérito, daí porque, no caso, a decisão final desestimatória (art. 485, VI do mesmo diploma legal) é medida anômala e alheia à efetividade da tutela jurisdicional (art. 4º, CPC).

20. Circa meritis, importa, de plano, frisar que a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade (cf. instrumento contratual, fls. 49, indexador n.º 30) é manifestamente abusiva, por isso que encontra reprimenda no art. 51, II, IV e § 1º, III da Lei Federal n.º 8.078/1990.

21. Acrescente-se que tal cláusula, que guarda relação com o direito de arrependimento (art. 420 do Código Civil), não impede o exercício do eventual direito à rescisão do vínculo, em contrato de adesão, com cláusulas pré-formatadas, ao talante impositivo da promitente vendedora, de modo que não se pode compelir a promissária compradora a permanecer adstrita, seja a um contrato cujas parcelas pactuadas se haja tornado insuportável, seja a uma avença cujo adimplemento, desta vez pela promissária vendedora (a entrega do bem de raiz), se prolongue ad infinitum, o que extrapola todos os prazos avençados.

22. Tendo-se isso em mente, a reanálise do conjunto probatório demonstra que, a teor da cláusula contratual n.º 4.2 (fls. 39, indexador n.º 30), a entrega da unidade imobiliária estava prevista para 31/07/2014, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, caindo o termo final no dia 31/01/2015. 23. Ocorre que o ?Habite-se? somente foi expedido aos 30/06/2015 (cf. documento de fls. 269 e 270, índice eletrônico n.º 269), aproximadamente 05 (cinco) meses depois de expirado aquele prazo, razão pela qual não se pode negar que houve, sim, atraso na entrega da sala comercial.

24. Contudo, mesmo diante dessa mora, fato é que a promissária compradora manteve-se adimplente em relação às parcelas devidas até 15/09/2015, conforme ?demonstrativo de pagamento? (fls. 51 e 52, indexador n.º 51) e e-mail de fls. 197 (mesmo índice eletrônico), quando inadimpliu o saldo final, residual, vencido aos 30/09/2015, certo que a recorrida não comprovou que o atraso da promissária vendedora haja sido a causa de sua mora, depois inadimplemento.

(...)

26. Na realidade, os autos comprovam que a causa adequada (determinante) da rescisão negocial foi a inadimplência da promissária compradora, superveniente à expedição do ?Habite-se?, que era o marco contratual previsto para a entrega da unidade imobiliária (cf. cláusula 4.6, fls. 40, índice eletrônico n.º 30), como bem alega a recorrente.

27. Assim, passa-se à questão da devolução de quantitativos, o que exige se observe a parte final da Súmula n.º 543-STJ, cujo verbete é o seguinte:

"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.

(...)

29. No tocante ao percentual a ser devolvido à recorrida, é mister registrar que, mais uma vez, a jurisprudência majoritária da mesma Corte Superior é no sentido de que, em hipóteses assemelhadas, pode a promitente vendedora, aqui ré e apelante, reter 25% (vinte e cinco por cento) dos valores recebidos(a teor dos precedentes com ementas acima transcritas e, ainda, do recente aresto), vista a inexistência de prova do motivo do inadimplemento:

(...)

30. Logo, não é possível reduza retenção para apenas 50% (cinquenta por cento) do valor das parcelas pagas, que totalizaram o montante não impugnado de R\$ 52.313,93 (cinquenta e dois mil, trezentos e treze reais e noventa e três centavos); cabe, porém, aumentar o percentual de retenção de 15%(quinze por cento) para 25% (vinte e cinco por cento), situando-o em consonância com a orientação jurisprudencial em referência.

31. Caberá à autora, portanto, a quantia de R\$ 39.235,45 (trinta e nove mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do montante invertido.

Com efeito, tal como decidido pelo colegiado estadual, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" – (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

Na mesma linha de cognição:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 489 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissis,

contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

4. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

5. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito da consumidora de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

8. No julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP, de relatoria Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019, não houve tabelamento do percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em todos os casos de rescisão por iniciativa do comprador.

9. O referido precedente apenas entendeu pela possibilidade de as partes pactuarem cláusula penal de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago, a qual não poderá ser reduzida judicialmente com base em alegações abstratas de abuso.

10. No caso, a Corte local afirmou genericamente que o percentual de 20% (vinte por cento) das quantias pagas bastaria para cobrir os prejuízos da empresa, ante a rescisão da avença por iniciativa da compradora. Contudo, o TJRJ não deixou claro se o percentual de 20% (vinte por cento) a que se referia era resultado de redução judicial ou se corresponderia ao valor contratual do encargo. Desse modo, o conteúdo do art. 413 do CC/2002 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem sob o enfoque pretendido pela recorrente, qual seja, fixação da cláusula penal em 25% (vinte e cinco por cento), à luz da jurisprudência do Recurso Especial n. 1.723.519/SP. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem

que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

11. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

12. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como verificar, nesta instância, o valor ajustado da cláusula penal e, por conseguinte, fixar seu montante para 25% (vinte e cinco por cento), à luz do entendimento firmado no Recurso Especial n. 1.723.519/SP, na hipótese de redução injustificada da referida verba.

13. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.943.041/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 8/4/2022 - sem grifo no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Na hipótese dos autos, verifica-se que houve manifestação 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. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito

3. Consoante a jurisprudência 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. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

4. Entendimento jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados.

5. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema - Enunciado n.º 284/STF.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8 . AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Por conseguinte, conforme enfatizado na decisão agravada, o entendimento adotado pelo colegiado de origem, relativamente ao tema acima destacado, encontra-se em harmonia com a jurisprudência mais recente deste Superior Tribunal, incidindo ao caso a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

Em arremate, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no julgado impugnado, permanece inalterada a decisão combatida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.151.741 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0184121-2

Número de Origem:

00067450820168190203 202224504779 67450820168190203

Sessão Virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO E OUTRO(S) - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : WILMA DE CARVALHO FRANÇA

ADVOGADO : ALINE FRANCA CRUZ - RJ133859

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO E OUTRO(S) - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : WILMA DE CARVALHO FRANÇA

ADVOGADO : ALINE FRANCA CRUZ - RJ133859

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/10/2022 a 17 /10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de outubro de 2022