



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178302 - RJ
(2022/0233688-8)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : BERNARDO CUPERTINO LEÃO
ADVOGADO : DARWSON CUPERTINO DA SILVA - RJ035661

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS NA INTEGRALIDADE. JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. ENRQUECIMENTO SEM CAUSA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. LUCROS CESSANTES E REEMBOLSO INTEGRAL. SÚMULA 568/STJ. HONORÁRIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação rescisória c/c indenização.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. Consoante a jurisprudência desta Corte, 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, com incidência dos juros de mora a partir da citação. Precedentes.
5. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. 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 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 04 de setembro de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178302 - RJ
(2022/0233688-8)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : BERNARDO CUPERTINO LEÃO
ADVOGADO : DARWSON CUPERTINO DA SILVA - RJ035661

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS NA INTEGRALIDADE. JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. ENRQUECIMENTO SEM CAUSA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. LUCROS CESSANTES E REEMBOLSO INTEGRAL. SÚMULA 568/STJ. HONORÁRIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação rescisória c/c indenização.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. Consoante a jurisprudência desta Corte, 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, com incidência dos juros de mora a partir da citação. Precedentes.
5. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interno interposto por QUEIROZ GALVÃO

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Ação: rescisória c/c indenização ajuizada por BERNARDO CUPERTINO LEÃO em face do agravante em razão no atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, em construção.

Sentença: julgou parcialmente procedente a demanda para extinguir o contrato firmado e condenar o agravante no pagamento de lucros cessantes.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso do agravado, e negou provimento à apelação da agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÓRIA c/c INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. RECURSOS DE AMBAS AS PARTES.

1) Ação ajuizada em razão de atraso na entrega de empreendimento imobiliário em construção. Culpa da promitente vendedora. Lucros cessantes presumidos. Precedentes do STJ.

2) Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com multas moratórias: Tema 970 do STJ.

3) Direito do autor em ser restituído integralmente por tudo que pagou pelo imóvel: Súmula 543 do STJ.

4) Juros moratórios que, no caso de inadimplemento da vendedora, se contam desde a citação e não do trânsito em julgado. Esta última forma de contagem é cabível apenas quando há desistência do negócio jurídico por parte do comprador.

5) Recurso do promitente comprador parcialmente provido para determinar a devolução do que foi pago, atualizado pela Taxa Selic (Temas 99 e 112 do STJ).

6) Recurso da construtora improvido.

Embargos de Declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega a ilegalidade da restituição integral do valor pago pelo comprador na rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, bem como sobre o termo inicial dos juros de mora dever ser o trânsito em julgado da condenação, e não a data da citação. Aponta ainda, ofensa ao art. 85, §2º, do CPC, ao fundamento que a condenação sobre o valor da causa implica em honorários exorbitantes. Alega violação do art. 884 do CC, apontando a incompatibilidade na cumulação das condenações em lucros cessantes e a devolução dos valores pagos.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento em virtude da incidência da Súmula

284/STF quanto aos temas da restituição integral do valor pago e o termo inicial dos juros de mora, por não ter sido apontado dispositivo de lei federal que teria sido violado, ante a incidência da Súmula 211/STJ quanto à ofensa ao art. 884 do CC e também da Súmula 568/STJ, pois presumidos os lucros cessantes e, por fim, ante a aplicação da Súmula 7/STJ na discussão a respeito dos honorários de sucumbência.

Agravo interno: o agravante alega que os temas da restituição integral do valor pago e o termo inicial dos juros de mora foram apontados em dissídio, não se aplicando a Súmula 284/STF, aduz que a matéria recursal foi prequestionada, considerando-se o disposto no art. 1025 do CPC, afora a existência de precedentes desta Corte Superior de Justiça quanto à possibilidade de retenção de percentual de valor pago no distrato de promessa de compra e venda de imóvel e defende, por fim, a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

Com efeito, a divergência de interpretação de uma norma legal somente pode ser analisada a partir do conhecimento da disposição legal a ela relativa. Não havendo a indicação desta disposição, não é possível examinar a divergência. A aplicação da Súmula 284/STF deve ser mantida, portanto.

No tocante à ofensa ao art. 884 do CC, apontada no contexto da tese da impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes e a devolução dos valores pagos, tem-se que tal dispositivo não foi examinado pela Corte de origem. Ademais a jurisprudência deste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que o reconhecimento do prequestionamento ficto previsto no art. 1025 do CPC/2015

pressupõe que a parte recorrente, após a oposição dos embargos de declaração na origem, também suscite nas razões do recurso especial violação ao art. 1022 do CPC/2015, por negativa de prestação jurisdicional, pois somente dessa forma é que o Órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, o que não ocorreu na hipótese. Não há como ser afastada, portanto, a incidência da Súmula 211/STJ.

Ressalte-se, como colocado na decisão agravada, que 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. Nesse sentido: EREsp n. 1.341.138/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 9/5/2018, DJe de 22/5/2018.

Quanto à restituição integral, não merece reparos a decisão agravada, pois é firme a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça no sentido de 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: AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, 4ª Turma, DJe de 13/6/2023 e AgInt no AREsp n. 2.106.427/RJ, 3ª Turma, DJe de 5/10/2022.

Por fim, melhor sorte não merece o agravo, uma vez que a verificação da adequação do valor fixado a título de honorários somente é cabível na estreita via do recurso especial de maneira excepcional, haja vista que tal providência exige novo exame do contexto fático-probatório constante dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ. Na espécie, não configurada a excepcionalidade exigida pela jurisprudência desta Corte, não se revela viável a pretendida majoração dos honorários advocatícios.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.178.302 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0233688-8

Número de Origem:

00375871620178190209 202224506989 375871620178190209

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : BERNARDO CUPERTINO LEÃO

ADVOGADO : DARWSON CUPERTINO DA SILVA - RJ035661

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : BERNARDO CUPERTINO LEÃO

ADVOGADO : DARWSON CUPERTINO DA SILVA - RJ035661

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 05 de setembro de 2023