



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2230101 - RJ (2022/0327665-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO : RODRIGO FERRANTE PEREZ
ADVOGADO : CONRADO VAN ERVEN NETO - RJ066817

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARGUIÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE DIFERENÇAS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO. VENDEDOR. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não se reconhecem a omissão e negativa de prestação jurisdicional quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A reanálise do entendimento de que caracterizada a preclusão consumativa e do responsável pela rescisão contratual, fundamentado nos fatos e provas dos autos, esbarra no óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a

incidência da Súmula n.º 283 do STF.

4. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.

5. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

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 sessão virtual de 16/05/2023 a 22/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de maio de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2230101 - RJ (2022/0327665-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO : RODRIGO FERRANTE PEREZ
ADVOGADO : CONRADO VAN ERVEN NETO - RJ066817

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARGUIÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE DIFERENÇAS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO. VENDEDOR. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N.º 283 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 83 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não se reconhecem a omissão e negativa de prestação jurisdicional quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A reanálise do entendimento de que caracterizada a preclusão consumativa e do responsável pela rescisão contratual, fundamentado nos fatos e provas dos autos, esbarra no óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a

incidência da Súmula n.º 283 do STF.

4. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n.º 83 do STJ.

5. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (JFE) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO. E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARGUIÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE DIFERENÇAS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA Nº 283 DO STJ. RETENÇÃO RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO. VENDEDOR. MULTA MORATÓRIA. VALOR. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. CABIMENTO. TEMA 971 DO STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 614).

Nas razões do presente inconformismo, JFE combate a aplicação das Súmulas n.ºs 5, 7 e 568 do STJ e 283 do STF, insistindo nas arguições **(1)** de omissão; **(2)** de ausência de preclusão consumativa; **(3)** descabida a restituição integral dos valores ao comprador.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

As razões expostas na petição ora em análise não justificam a alteração do julgamento proferido na decisão agravada.

(1) Omissão

Devidamente comprovado, na decisão agravada, que não configurada a alegada omissão, tendo sido devidamente demonstrado o entendimento nos seguintes termos:

No que concerne à alegada omissão e falta de fundamentação no acórdão, depreende-se do artigo 1.022, e seus incisos, do novo Código de Processo Civil, que os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador, ou até mesmo as condutas descritas no artigo 489, parágrafo 1º, que configurariam a carência de fundamentação válida.

Não se prestam os aclaratórios ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de meramente dar efeito modificativo ao recurso.

No caso em comento, o Tribunal fluminense, ao julgar os embargos opostos por JFE, reconheceu inexistir omissão, obscuridade e/ou contradição no acórdão, tendo assentado que:

Assente isso, registre-se que o decisum expressamente indicou, na fundamentação, os parâmetros para inversão da cláusula penal e analisou a possibilidade de devolução das quantias pagas pelo consumidor.

[...]

Desse modo, afasta-se a alegação de omissão quanto a esses aspectos.

No que toca à suposta contradição, em relação à preclusão e à inovação recursal reconhecidas no acórdão, tais matérias foram enfrentadas, de forma clara e coerente, no julgado, estando em consonância com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, como se verifica abaixo:

[...]

Registre-se, por pertinente, que tais documentos dizem respeito ao leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide, devendo se ressaltar que a notificação ao apelado deu-se em 21 de novembro de 2017, conforme fls. 335, e a demandada não manifestou interesse na produção de provas quando instada a tal fim, em 22 de janeiro de 2018, o que deixa nítido que a matéria encontra-se preclusa.

No que se refere à tese de perda superveniente do objeto da ação, pois o bem teria sido leiloado e arrematado no curso da lide em 08 de março de 2018, verifica-se que a mesma foi invocada, tão somente, na apelação, tratando-se, portanto, de inovação recursal, razão pela qual não se conhece dessa parte do apelo.

Do que se antecede, resulta claro que não há contradição

a ser eliminada, por meio da oposição de embargos de declaração, pois ela somente se configura quando há, na decisão, proposições inconciliáveis entre si, e não incompatibilidade entre o decisor e as provas dos autos ou à lei, razão pela qual não há como serem acolhidos, nesse particular. (e-STJ, fls. 442/446)

Assim, inexistindo os vícios a que aludem os arts. 489 e 1.022 do CPC, não há falar em omissão e/ou falta de fundamentação no julgado. (e-STJ, fls. 616/617)

Dessa forma, não tendo sido trazida na petição do presente agravo efetiva demonstração de omissão ou negativa de prestação jurisdicional, não se justifica a alteração do entendimento adotado na decisão agravada.

(2) De preclusão consumativa

Na decisão agravada, ficou devidamente demonstrado que inviável a revisão da conclusão adotada acerca da ocorrência de preclusão consumativa, porque não admitida a análise de matéria fático-probatória no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ. Confira-se:

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, entendeu que houve preclusão consumativa acerca da pretensão de indenização da diferença entre o valor devido e o valor arrematado, assim se pronunciando:

Ab initio, no que se refere à documentação apresentada juntamente com a apelação, mais especificamente às fls. 332/337, tem-se que a mesma não pode ser apreciada, eis que não se refere a fatos novos, bem como a recorrente não comprovou o motivo que a impediu de juntá-la no momento oportuno, nos termos do artigo 435, parágrafo único, do Código de Processo Civil.
[...]

Registre-se, por pertinente, que tais documentos dizem respeito ao leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide, devendo se ressaltar que a notificação ao apelado deu-se em 21 de novembro de 2017, conforme fls. 335, e a demandada não manifestou interesse na produção de provas quando instada a tal fim, em 22 de janeiro de 2018, o que deixa nítido que a matéria encontra-se preclusa.

No que se refere à tese de perda superveniente do objeto da ação, pois o bem teria sido leilado e arrematado no curso da lide em 08 de março de 2018, verifica-se que a mesma foi invocada, tão somente, na apelação, tratando-se, portanto, de inovação recursal, razão pela qual não se conhece dessa parte do apelo. (e-STJ, fls. 397/398)

A conclusão adotada na origem teve por base os fatos e provas constantes dos autos e sua revisão esbarraria, necessariamente, no óbice da Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fl. 617).

Da atenta análise do trecho acima transcrito, verifica-se que inafastável a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ no caso concreto, porque a pretensão colocada no presente agravo interno, efetivamente, visa à revisão de matéria fático-probatória.

Observe-se, ainda, que, no julgamento do recurso especial, adequadamente decidido que ausente a impugnação de fundamento suficiente para a manutenção do acórdão proferido pela Corte de origem. Veja-se:

Acrescente-se que do cotejo entre o acórdão recorrido e os argumentos do presente recurso verifica-se que não houve impugnação às afirmações de que: (a) não comprovou o motivo pelo qual não juntou o documento em momento oportuno (b) não manifestou interesse na produção de provas quando instada a tal fim, em 22 de janeiro de 2018 (e-STJ, fl. 398), atraindo a incidência da Súmula n.º 283 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles (e-STJ, fl. 618).

Em uma nova leitura dos autos, observo que, decididamente, não houve impugnação aos fundamentos acima reproduzidos, devendo, portanto, ser mantida a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

(3) Restituição integral dos valores ao comprador

Ao analisar o referido tema, observa-se que o TJRJ julgou a matéria com base nos fatos e provas dos autos, sendo inviável a verificação do acerto, ou não, do entendimento adotado, em razão do óbice da Súmula n.º 7 do STJ. Verifique-se:

O Tribunal de origem, ao analisar os fatos e provas dos autos, concluiu que a responsabilidade pela rescisão contratual foi de SPE. Confira-se:

Registre-se que a mora no cumprimento da SPE da obrigação é incontroversa, sendo que alega que foi notificada pelo IPHAN no sentido de que o local da obra corresponderia à área de elevado potencial arqueológico, o que teria ocasionado o atraso na conclusão do empreendimento.

Sucedendo que isso não exime a recorrida de cumprir com o contrato, pois a situação acima descrita configura fortuito interno, inerente à atividade empresarial desenvolvida pelas rés, e, portanto, não tem o condão de afastar o dever de indenização.

[...]

Logo, considerando o inadimplemento da demandada, é lícito, nos termos do artigo 475 do Código Civil, à parte prejudicada requerer o desfazimento do pacto, tal como a hipótese vertente. (e-STJ, fls. 399/401)

Assim, rever as conclusões quanto à aplicação do princípio da causalidade demandaria, necessariamente, reexame do conjunto

Dessa forma, confirmada a tese acima transcrita, inafastável a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ no caso em análise.

Esclareça-se, ainda, que o acórdão proferido no Tribunal de origem foi decidido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, não se configurando, portanto, qualquer ofensa aos dispositivos legais apontados no especial, o que se verifica do seguinte trecho:

*Acrescente-se que a conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor (AgInt no AREsp n. 1.872.301/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022).
Incidência da Súmula nº 568 do STJ (e-STJ, fl. 620).*

Assim, pela explícita comprovação da consonância entre a conclusão adotada no acórdão recorrido e a jurisprudência sedimentada nesta Corte, incidente ao caso a Súmula n.º 83 do STJ, confirmando o entendimento de que não configurada afronta aos artigos de lei trazidos para discussão no especial.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.230.101 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0327665-9

Número de Origem:

00173522820178190209 173522820178190209 202224506825

Sessão Virtual de 16/05/2023 a 22/05/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : RODRIGO FERRANTE PEREZ

ADVOGADO : CONRADO VAN ERVEN NETO - RJ066817

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

AGRAVADO : RODRIGO FERRANTE PEREZ

ADVOGADO : CONRADO VAN ERVEN NETO - RJ066817

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/05/2023 a 22 /05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de maio de 2023