



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2046807 - SP (2023/0005519-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA

OUTRO NOME : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OUTRO NOME : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
LARISSA SCHOPPAN - SP455476

AGRAVADO : ERNANDO ELIZIARIO

ADVOGADOS : JOYCE LIMA DE FREITAS - SP250455
EDUARDO RIBEIRO DE OLIVEIRA - SP317425

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO DO TEMA 971/STJ. JUROS DE MORA A CONTAR DA CITAÇÃO. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSENTE.

1. Ação de indenização por danos materiais e morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Súmula 543/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".
4. Aplicação do Tema 971/STJ, a afirmar que "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser

considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação. Precedentes.

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

7. 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 27/04/2023 a 03/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros 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, 03 de maio de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2046807 - SP (2023/0005519-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

AGRAVANTE : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA

OUTRO NOME : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OUTRO NOME : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
LARISSA SCHOPPAN - SP455476

AGRAVADO : ERNANDO ELIZIARIO

ADVOGADOS : JOYCE LIMA DE FREITAS - SP250455
EDUARDO RIBEIRO DE OLIVEIRA - SP317425

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO DO TEMA 971/STJ. JUROS DE MORA A CONTAR DA CITAÇÃO. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSENTE.

1. Ação de indenização por danos materiais e morais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Súmula 543/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".
4. Aplicação do Tema 971/STJ, a afirmar que "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser

considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação. Precedentes.

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

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão que rejeitou os aclaratórios em face da decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Agravo em recurso especial interposto em: 3/3/2023.

Concluso ao gabinete em: 28/3/2023.

Ação: de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por ERNANDO ELIZIARIO em face de PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Sentença: julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para (I) decretar a prescrição trienal à restituição da taxa comissão de corretagem e de SATI; (II) decretar resolvido o contrato celebrado entre as partes por culpa exclusiva da agravante; (III) condenar a agravante à devolução, em parcela única, ao agravado, de 100% dos valores pagos pelo imóvel; e (IV) condenar a agravante, a título de inversão da cláusula penal moratória, ao pagamento ao autor de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

ILEGITIMIDADE PASSIVA - DEMANDA DE RESCISÃO CONTRATUAL — LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA - SOLIDARIEDADE QUE DECORRE DO ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO E ART. 25, § 1º, AMBOS DO CDC— REJEIÇÃO.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPROMITENTE COMPRADOR - NÃO INCIDÊNCIA DA LEI 13.786/2018 -

PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO — SENTENÇA RECONHECEU O INADIMPLEMENTO ABSOLUTO CARACTERIZADO PELO ATRASO DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS E APLICAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL — SENTENÇA MANTIDA — RECURSO DESPROVIDO. (e-STJ fls. 492-497)

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 405, 406, 476 e 944 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Requer seja dado provimento ao recurso a fim de reformar o acórdão recorrido e “(I) afastar a determinação de restituição integral dos valores pagos pelo recorrido e ao pagamento de indenização material por atraso mediante inversão da cláusula penal; (II) subsidiariamente, afastar a condenação ao pagamento de multa, haja vista a manifesta incompatibilidade deste pedido com a rescisão e restituição integral dos valores pagos; (III) em qualquer caso, seja reconhecida a inexistência de mora (inadimplemento) até o término do prazo de tolerância previsto no contrato, afastando em definitivo qualquer indenização durante este período; (IV) ainda, que o termo inicial dos juros de mora sobre o valor a ser restituído ao recorrido seja o trânsito em julgado de eventual decisão condenatória; (V) em qualquer cenário, que seja afastada a taxa de juros de 1% ao mês, determinando-se sua substituição pela Taxa SELIC” (e-STJ fl. 555-556).

Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial e negou-lhe provimento (e-STJ fls. 623-627).

Embargos de declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados (e-STJ fls. 642-644).

Agravo interno: reitera os argumentos anteriormente expostos. Requer a reforma da decisão a fim de conhecer e prover o especial (e-STJ fls. 648-658).

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que o

agravante não trouxe qualquer argumento capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da ausência de prequestionamento

Conforme mencionado na decisão unipessoal, o acórdão recorrido não decidiu acerca do art. 476 do CC/02, indicado como violado, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

Outrossim, não há que se falar em qualquer incompatibilidade entre a Súmula 211/STJ e o CPC/15. O agravante não alegou a violação do art. 1.022 do CPC/15 pelo Tribunal de origem e, segundo a jurisprudência desta Corte, a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei (REsp n. 1.639.314/MG, 3ª Turma, DJe 10/4/2017 e AgInt no REsp 1.835.818/SP, 4ª Turma, DJe 1º/2/2022).

2. Das Súmulas 5 e 7/STJ

Mantém-se a decisão também no que tange à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Isso porque, alterar a conclusão adotada na decisão agravada e no acórdão recorrido, no que tange à culpa exclusiva da agravante pela resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial pelos óbices supramencionados.

3. Da conformidade com a jurisprudência desta Corte

Além disso, na parte em que superada a admissibilidade recursal, ratifica-se que o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte, sendo aplicável a Súmula 543/STJ à espécie, que

dispõe: “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”.

Aplicável também o Tema 971/STJ, a afirmar que "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para 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".

Ademais, esta Corte perfilha do entendimento de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação (AgInt no AREsp 1.935.521/RJ, Quarta Turma, DJe 9/3/2022; AgInt no AREsp 1.804.500/SP, Quarta Turma, DJe 21/6/2021; AgInt no REsp 1.733.026/RJ, Terceira Turma, DJe 10/6/2020).

Por fim, também não procede à irresignação do agravante em relação à alteração dos consectários legais, nos termos do REsp 1.943.335/RS, Terceira Turma, DJe 17/12/2021.

Logo, deve ser mantido o acórdão em sua integralidade.

4. Da divergência jurisprudencial

Por fim, o agravante não apresentou adequadamente o dissídio jurisprudencial, devido à ausência de cotejo analítico entre os julgados, sendo certo que para a demonstração da divergência não basta apenas a transcrição de ementas.

Confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.978.728/SP, Terceira Turma, DJe 5/10/2022 e AgInt no REsp 1.972.586/PA, Quarta Turma, DJe 25/8/2022.

A decisão monocrática, portanto, não merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar a condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.046.807 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0005519-3

Número de Origem:

10255333420168260114

Sessão Virtual de 27/04/2023 a 03/05/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA

OUTRO NOME : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA
- EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO NOME : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783

LARISSA SCHOPPAN - SP455476

RECORRIDO : ERNANDO ELIZIARIO

ADVOGADOS : JOYCE LIMA DE FREITAS - SP250455

EDUARDO RIBEIRO DE OLIVEIRA - SP317425

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL -
ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA

OUTRO : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA
NOME - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA
NOME

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783

LARISSA SCHOPPAN - SP455476

AGRAVADO : ERNANDO ELIZIARIO

ADVOGADOS : JOYCE LIMA DE FREITAS - SP250455

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/04/2023 a 03/05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros 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 maio de 2023