



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2277203 - RJ (2023/0006401-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : CRISTIANE DAS VIRGENS ROSA
AGRAVADO : FERNANDA LOUREIRO DO AMARAL ROSA
AGRAVADO : MARIO LOUREIRO DO AMARAL ROSA
ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COMBINADO COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. MULTA CONTRATUAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Na rescisão contratual por inadimplemento do devedor é cabível a restituição integral cumulada com a multa contratualmente prevista. Precedentes.
2. O recurso especial é inadmissível por fundamentação deficiente quando deixa de indicar o dispositivo de lei federal violado. Súmula nº 284/STF.
3. 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 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2277203 - RJ (2023/0006401-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : CRISTIANE DAS VIRGENS ROSA
AGRAVADO : FERNANDA LOUREIRO DO AMARAL ROSA
AGRAVADO : MARIO LOUREIRO DO AMARAL ROSA
ADVOGADOS : MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COMBINADO COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. MULTA CONTRATUAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Na rescisão contratual por inadimplemento do devedor é cabível a restituição integral cumulada com a multa contratualmente prevista. Precedentes.
2. O recurso especial é inadmissível por fundamentação deficiente quando deixa de indicar o dispositivo de lei federal violado. Súmula nº 284/STF.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão (e-STJ fls. 655/660) que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Em suas razões (e-STJ fls. 684/702), a agravante sustenta a inaplicabilidade da Súmula nº 83/STJ ao argumento de que a indenização por danos materiais somente seria cabível se não houvesse desistência e o adquirente tivesse cumprido o contrato até a entrega das chaves.

Defende, ainda, que, se a parte pretende a rescisão contratual com a devolução das quantias pagas, não seria cabível a condenação de multa por atraso.

Argumenta, inclusive, pela inaplicabilidade da Súmula nº 284/STF, pois a

"(...) decisão agravada entendeu por não ter sido demonstrado fundamento quanto específico. Contudo, em que pese os termos da decisão, a questão foi devidamente abordada, nos termos expostos no Recurso Especial interposto" (e-STJ fl. 689).

Impugnação às e-STJ fls. 706/714.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à retenção e ao termo inicial dos juros de mora, ao contrário do que defende a agravante, verifica-se a deficiência da fundamentação recursal, visto que não indicou de modo preciso os dispositivos legais violados, atraindo o óbice da Súmula nº 284/STF.

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CARÊNCIA DE APONTAMENTO CLARO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL QUE TERIA SIDO MACULADO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, o conhecimento de recurso especial exige a indicação dos dispositivos de lei federal supostamente violados. Ausente tal requisito, 'incide a Súmula n.284/STF' (AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022).

(...).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.175.300/BA, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA CUMULATIVA DE CLÁUSULA PENAL E DE JUROS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Divergência jurisprudencial, não demonstrada ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 e 83 do STJ. Além disso, 'decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial' (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES - Desembargador

convocado do TRF 5ª Região -, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

6. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp 2.141.911/RJ, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022 - grifou-se).

Quanto à incompatibilidade com a multa por atraso, extrai-se do acórdão recorrido que:

"(...)

Neste passo, considerando que a pretensão dos consumidores é de rescisão contratual, cabível a incidência da multa pelo inadimplemento da incorporadora, devendo incidir a cláusula 10.4 que previu a multa compensatória de 2% sobre o valor até então pago, sem cumulação com a multa moratória mensal, na proporção de 0,5% do valor até então pago pelo adquirente.

Isso porque a multa moratória é aplicada na hipótese de atraso no cumprimento da obrigação, não incidindo quando ocorre o total inadimplemento, como é o caso dos autos, não sendo mais possível o cumprimento da obrigação pela incorporadora" (e-STJ fl. 419).

Assim, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com o entendimento desta Corte Superior quanto à possibilidade de rescisão contratual com restituição integral cumulada com multa contratual.

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. MERO DISSABOR. ENTENDIMENTO FIRMADO NA EG. TERCEIRA TURMA. DO STJ. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA AVALIAR A OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE COMPROVE A EXISTÊNCIA DO DANO VINDICADO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO PELA MORA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não tendo o Tribunal estadual se manifestado acerca das alegações constantes da petição inicial relativas a outros elementos fáticos que permitissem um exame mais abrangente - para além do mero atraso na entrega do imóvel - devem os autos retornar à origem a fim de que lá se afira a ocorrência de lesão extrapatrimonial à luz da jurisprudência acima mencionada.

3. 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. Precedentes.

4. 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' (REsp 1614721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, j.

22/5/2019, DJe 25/06/2019).

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.954.128/RJ, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 15/12/2021).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO POR CULPA EXCLUSIVA DAS VENDEADORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO MONTANTE JÁ PAGO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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 n.543/STJ.

*2. **Conforme jurisprudência desta Corte, 'havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da promitente-vendedora ao pagamento da multa contratual'** (AgInt no AREsp n. 1.744.372/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020).*

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1.964.133/SP, Rel. Min. Marco AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe 1º/6/2023, grifou-se).

Por fim, no que se refere à retenção e ao termo inicial dos juros de mora, também não há como conhecer do dissídio, tem em vista que não houve a realização do devido cotejo analítico entre os arestos confrontados, restando desatendidas as exigências legais estatuídas pelos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse contexto, 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.277.203 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0006401-7

Número de Origem:

00005251020158190209

00082303620188190021

202224513192

5251020158190209

82303620188190021

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : CRISTIANE DAS VIRGENS ROSA

AGRAVADO : FERNANDA LOUREIRO DO AMARAL ROSA

AGRAVADO : MARIO LOUREIRO DO AMARAL ROSA

ADVOGADOS: MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D

FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : CRISTIANE DAS VIRGENS ROSA

AGRAVADO : FERNANDA LOUREIRO DO AMARAL ROSA
AGRAVADO : MARIO LOUREIRO DO AMARAL ROSA
ADVOGADOS: MARCILIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA - RJ004652D
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024