AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2282216 - SP (2023/0016519-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CESAR RIBEIRO ALEDO
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE SUTKAWICIUS - SP174258 OSWALDO SUTKAWICIUS - SP078643
AGRAVADO	:	ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
OUTRO NOME	:	TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	GUILHERME VALDETARO MATHIAS - RJ075643 MARIA AZEVEDO SALGADO - RJ096637 RAFAELA FILGUEIRAS FUCCI - RJ147427 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. SINAL INADIMPLIDO. CHEQUES NÃO COMPENSADOS. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DA CORTE DE ORIGEM. ÔNUS DA PROVA.

1. O Tribunal Estadual não se manifestou acerca da alegação da agravada de que o sinal não teria sido adimplido, pois dependeria da compensação do cheque emitido, sendo impossível devolver o que não foi pago.

2. A inversão do ônus da prova se opera a critério do juiz segundo as regras ordinárias de experiência, a verossimilhança das alegações do consumidor ou se ele for hipossuficiente, não dispondo de recursos e facilidade técnica para acesso às provas necessárias ao deslinde da causa.

3. Não é o caso, considerando constar dos autos que o pagamento do sinal foi realizado por meio de cheque, cabendo ao emitente do cheque a comprovação de houve seu desconto, até porque tal prova não pode ser buscada pela agravada junto ao banco do agravante, sob pena de impor-lhe prova de dificílima produção.

Agravo interno improvido.

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 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio

Documento eletrônico VDA43279727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/09/2024 14:52:53
Código de Controle do Documento: ee574fea-e84d-4508-8684-325b1b92311a

Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA43279727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 04/09/2024 14:52:53
Código de Controle do Documento: ee574fea-e84d-4508-8684-325b1b92311a

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2282216 - SP (2023/0016519-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CESAR RIBEIRO ALEDO
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE SUTKAWICIUS - SP174258 OSWALDO SUTKAWICIUS - SP078643
AGRAVADO	:	ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
OUTRO NOME	:	TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	GUILHERME VALDETARO MATHIAS - RJ075643 MARIA AZEVEDO SALGADO - RJ096637 RAFAELA FILGUEIRAS FUCCI - RJ147427 VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. SINAL INADIMPLIDO. CHEQUES NÃO COMPENSADOS. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DA CORTE DE ORIGEM. ÔNUS DA PROVA.

1. O Tribunal Estadual não se manifestou acerca da alegação da agravada de que o sinal não teria sido adimplido, pois dependeria da compensação do cheque emitido, sendo impossível devolver o que não foi pago.

2. A inversão do ônus da prova se opera a critério do juiz segundo as regras ordinárias de experiência, a verossimilhança das alegações do consumidor ou se ele for hipossuficiente, não dispondo de recursos e facilidade técnica para acesso às provas necessárias ao deslinde da causa.

3. Não é o caso, considerando constar dos autos que o pagamento do sinal foi realizado por meio de cheque, cabendo ao emitente do cheque a comprovação de houve seu desconto, até porque tal prova não pode ser buscada pela agravada junto ao banco do agravante, sob pena de impor-lhe prova de dificílima produção.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CESAR RIBEIRO ALEDO contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo interno interposto

Documento eletrônico VDA43036144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2024 16:28:52
Código de Controle do Documento: f35cb244-ccfe-452e-9ba4-a0e5c910e092

por ERBE INCORPORADORA 001 S.A. (Outro nome: TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.), para reconsiderar a decisão de fls. 608-613, a fim de conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, determinando o retorno a fim de que os autos retornem ao Tribunal Estadual para julgamento completo dos embargos de declaração.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 429):

> COMPRA E VENDA. Rescisão Sentença de procedência parcial, para rescindir o compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes; indeferir o pedido inicial de cobrança de IPTU, condomínio e decoração do bem; não conhecer do pedido contraposto do réu de devolução de 90% dos valores pagos e, recíproca a sucumbência, condenar ambas as partes a partilhar os ônus sucumbenciais, devendo cada uma arcar com a honorária dos patronos respectivos Irresignação de ambas as partes - Rescisão por culpa do comprador réu Entendimento desta Câmara de que, nos casos de rescisão da avença por culpa da parte compradora, é cabível a devolução do preço pago com a retenção de, no máximo, 20%, patamar que se reputa razoável para recompor as perdas incorridas pela parte vendedora Despesas de IPTU e condomínio incidentes sobre a unidade que apenas seriam de responsabilidade do adquirente caso este tivesse tido a sua posse, o que não ocorreu - Não há se falar, ainda, em ressarcimento de despesas com decoração de unidade da qual o adquirente sequer tomará posse Decisum modificado em parte Ônus sucumbenciais impostos unicamente ao réu. Apelos providos em parte.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 467-470).

Alega a agravante que a decisão que inadmitiu o recurso especial o fez com base na ausência de afronta ao art. 1.022 do CPC, por inadequada demonstração da violação de artigo de lei federal e pela incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Aduz que a decisão de fls. 608-613, não conheceu do agravo em recurso especial por ausência de impugnação de todos os fundamentos da decisão agravada, o que fez incidir a Súmula n. 182/STJ.

Aduz, ainda, que, no momento da propositura da ação a ora agravada, Erbe Incorporadora S.A., alegou que os cheques previstos na escritura não haviam sido compensados, encontrando-se o ora agravante, Cesar Ribeiro Aledo, inadimplente em razão do não pagamento das parcelas previstas no contrato.

Documento eletrônico VDA43036144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2024 16:28:52
Código de Controle do Documento: f35cb244-ccfe-452e-9ba4-a0e5c910e092

Sustenta que, diante da referida alegação, caberia ao agravado comprovar a não compensação dos cheques, providência considerada insuficiente desde o Juízo de primeiro grau.

Assevera que cabe a agravada, nos termos do art. 373, I e II, do CPC, a prova constitutiva de seu direito.

Sustenta, outrossim, que "*inexistem nos autos pedido contraposto, que é uma figura jurídica prevista no Código de Processo Civil brasileiro (artigo 343, §1º), que permite ao réu, em uma ação de conhecimento, formular um pedido em seu favor contra o autor, dentro da mesma ação e em contestação*" (fl. 708).

Sustenta, ainda, que, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC, um dos direitos básicos do consumidor seria a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, prevista no Código de Processo Civil.

Afirma que o entendimento jurisprudencial deste STJ é no sentido de que o contrato de incorporação, embora seja regido pela Lei n. 4.561/64, também está sujeito às regras do Código de Defesa do Consumidor, que *"introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva' (REsp 1.006.765)"*.

Pugna, por fim, pela *"remessa do presente agravo interno à Turma para que seja devidamente provido, com vistas à reforma da decisão que deu provimento ao recurso especial, determinando que os autos retornem ao Tribunal "a quo" para julgamento completo dos embargos de declaração"* (fl. 713).

A agravada apresentou impugnação (fls. 720-735).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Com efeito, na decisão agravada verificou-se a ausência de manifestação do Tribunal Estadual acerca da alegação da Erbe Incorporadora, ora agravada, de que o sinal não teria sido adimplido, pois dependeria da compensação do cheque emitido pelo ora agravante.

Vejamos o excerto da decisão (fl. 665):

> Com efeito, observa-se que o Tribunal de origem, ao abordar a questão do dever de restituição dos valores pagos,

Documento eletrônico VDA43036144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2024 16:28:52
Código de Controle do Documento: f35cb244-ccfe-452e-9ba4-a0e5c910e092

> tomando como premissa que o sinal foi adimplido, deixou de analisar a alegação oportunamente suscitada pelo recorrente quando da interposição das contrarrazões da apelação (e reiterada nos embargos de declaração) de que sequer o sinal fora objeto de pagamento, pois dependeria da efetiva compensação de cheque.
> [...]
> Com efeito, ausente manifestação do Tribunal *a quo* nesse sentido, intransponível o óbice para o conhecimento da matéria na via estrita do especial, em razão da ausência de prequestionamento e, sobretudo, sob pena de supressão de instância.
> Assim, tendo a recorrente interposto o presente recurso por ofensa ao art. 1.022, inciso II, do CPC, e em face da questão suscitada, tenho como necessário o debate acerca de tal ponto.

Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, caso dos autos, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

No caso em exame, contudo, a decisão agravada fundamentou-se na ausência de análise, pela Corte de origem, de que o sinal exigido pela incorporadora não fora adimplido pelo promitente comprador, sendo impossível devolver o que não foi pago.

A inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do CDC) não se justifica, pois este instituto somente se opera se, a critério do juiz, segundo as regras ordinárias de experiência, as alegações do consumidor forem verossímeis ou se ele for hipossuficiente, não dispondo de recursos e facilidade técnica para acesso às provas necessárias ao deslinde da causa.

Não é o caso, considerando constar dos autos que o pagamento do sinal foi realizado por meio de cheque, cabendo ao emitente do cheque a comprovação de houve seu desconto, até porque tal prova, a toda evidência, não pode ser buscada pela agravada junto ao banco do agravante, sob pena de impor-lhe prova diabólica.

A hipossuficiência do agravante, caso constatada na origem, conduziria apenas à possibilidade de requerimento judicial dos extratos à entidade bancária, mas não a obrigação da agravada em conseguir tais documentos, porquanto legalmente inviáveis.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA43036144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2024 16:28:52
Código de Controle do Documento: f35cb244-ccfe-452e-9ba4-a0e5c910e092

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.282.216 / SP

Número Registro: 2023/0016519-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
010260972 0102609722011 01026097220118260100 0102609722011826010037201158300201110260 9 0102609722011826010037201158300201110260 9 0102609722011826010050000 0102609722011826010050002 10260972 102609722011 10260972201182601 00 10260972201182601003720115830020111026 09 1026097220118260100372011 1026097220118260100372011583002011102609 1026097220118260100500 00 1026097220118260100500 02 20190000782744 20200000052403 583002011102609

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
OUTRO NOME : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : GUILHERME VALDETARO MATHIAS - RJ075643
MARIA AZEVEDO SALGADO - RJ096637
RAFAELA FILGUEIRAS FUCCI - RJ147427
VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642
AGRAVADO : CESAR RIBEIRO ALEDO
ADVOGADOS : ALEXANDRE SUTKAWICIUS - SP174258
OSWALDO SUTKAWICIUS - SP078643

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CESAR RIBEIRO ALEDO
ADVOGADOS : ALEXANDRE SUTKAWICIUS - SP174258

Documento eletrônico VDA43234411 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2024 00:36:17
Código de Controle do Documento: a302bc5d-c4ee-47c6-8328-871a0b1f4860

OSWALDO SUTKAWICIUS - SP078643

AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

OUTRO NOME : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : GUILHERME VALDETARO MATHIAS - RJ075643

MARIA AZEVEDO SALGADO - RJ096637

RAFAELA FILGUEIRAS FUCCI - RJ147427

VICTOR NADER BUJAN LAMAS - SP305642

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2024

Documento eletrônico VDA43234411 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2024 00:36:17
Código de Controle do Documento: a302bc5d-c4ee-47c6-8328-871a0b1f4860