



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2084655 - SE (2023/0238794-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AVENTURINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
AGRAVANTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.
ADVOGADOS : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
AGRAVADO : LUCIO MAURO DE FREITAS
ADVOGADO : LUCIO MAURO DE FREITAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037326
INTERES. : LILIANE SANTOS CORREIA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de descumprimento do prazo de entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No caso, o Tribunal estadual não incorreu no vício apontado, tendo concluído, fundamentadamente, a partir da interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, bem como da análise das provas dos autos, que a responsabilidade pelo atraso na conclusão do empreendimento foi das promitentes vendedoras.

4. 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 03/09/2024 a 09/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de setembro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2084655 - SE (2023/0238794-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AVENTURINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
AGRAVANTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.
ADVOGADOS : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
AGRAVADO : LUCIO MAURO DE FREITAS
ADVOGADO : LUCIO MAURO DE FREITAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037326
INTERES. : LILIANE SANTOS CORREIA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de descumprimento do prazo de entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No caso, o Tribunal estadual não incorreu no vício apontado, tendo concluído, fundamentadamente, a partir da interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, bem como da análise das provas dos autos, que a responsabilidade pelo atraso na conclusão do empreendimento foi das promitentes vendedoras.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COSIL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e AVENTURINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. (COSIL e outra) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. (1) VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. (2) RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. (3) OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANOS MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, indicaram omissão do acórdão estadual acerca da alegação de ausência do nexo de causalidade entre o atraso na conclusão do empreendimento e o pedido de rescisão contratual formulado pelo adquirente, cuja ação foi ajuizada mais de 3 (três) anos após a unidade ter sido disponibilizada para entrega, tendo o comprador optado por desistir do negócio em virtude do desfazimento da relação profissional e conjugal que mantinha com sua ex-sócia.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUCIO MAURO DE FREITAS contra COSIL e outra, sob a alegação de descumprimento do prazo de entrega da obra.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar rescindido o contrato e condenar as requeridas a: (i) devolver o valor

pago pelo contrato, em parcela única, acrescida de juros de mora de 1% ao mês da data da citação (art. 405 do CC) e de correção monetária pelo INPC da data do desembolso; (ii) pagar 20% do valor pago, em razão de cláusula penal, acrescida de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC, ambos da data da citação; e (iii) indenizar os danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo incidir juros de 1% ao mês a contar da citação (art. 405 do CC) e correção monetária pelo INPC a partir da fixação final (Súmula n. 362 do STJ). Arbitro os honorários advocatícios em 10% da condenação (art. 85, § 2º, do CPC). Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno a parte autora em 15% das custas e honorários, cabendo à requerida pagar o restante (art. 86 do CPC), vedada a compensação de honorários (art. 85, § 14, do CPC). Observe-se a gratuidade concedida (art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

Irresignadas, COSIL e outra apelaram, e o Tribunal de Justiça de Sergipe confirmou os termos da sentença em sua integralidade.

(1) Da violação dos arts. 489, II, e § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, do CPC

Nas razões do presente recurso, COSIL e outra reiteraram a alegação deduzida no apelo nobre, de omissão do acórdão estadual acerca da ausência de nexo de causalidade entre o atraso na conclusão do empreendimento e o pedido de rescisão contratual, postulado mais de 3 (três) anos após a unidade ser disponibilizada para entrega, de modo que foi o comprador que optou por desistir do negócio em virtude do desfazimento da relação profissional e conjugal que mantinha com sua ex-sócia.

Sobre o tema, ao julgar o recurso de apelação interposto pelas ora insurgentes, o TJSE assim se pronunciou:

De início, impende destacar que ao caso ora sob análise aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de relação consumerista. Assim, a responsabilidade civil da parte ré, fornecedora de serviço, é objetiva, sendo dispensada a análise da culpa para a sua caracterização. Nesse sentido, dispõem os arts. 3º e 14 do CDC:

[...]

Compulsando os autos, verifico que o empreendimento deveria ter sido entregue em AGOSTO DE 2015, mas só foi entregue em MAIO DE 2017.

Todavia, a própria apelante afirmou que o imóvel não foi entregue na data acordada, havendo um atraso na conclusão das obras.

No caso sob análise, a rescisão contratual decorreu, pois, do atraso da promitente vendedora no cumprimento das obrigações que lhe competiam.

Portanto, considerando que a rescisão contratual foi causada pela apelante, é imperiosa a devolução integral das quantias pagas pela promitente compradora, sendo, ainda, cabível a condenação da ré ao

pagamento da multa prevista na Cláusula 08 do instrumento de contrato.

Sobre o tema, enuncia a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

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 (e-STJ, fls. 410/411).

Não há falar, portanto, em negativa da prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que buscam COSIL e outra é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhes foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o re julgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito, veja-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Não se verifica, portanto, a apontada contrariedade à lei processual.

Desse modo, 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.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.084.655 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0238794-0

Número de Origem:

00278367420208250001

202013600839

202013600839202200816923

202013600839202200816923202200833451

202013600839202200816923202200833451202200833644

202200816923

202200833451

202200833644 202229782 202237487 202237515 278367420208250001

Sessão Virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AVENTURINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO NOME : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.

ADVOGADOS : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201

RECORRIDO : LUCIO MAURO DE FREITAS

ADVOGADO : LUCIO MAURO DE FREITAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037326

INTERES. : LILIANE SANTOS CORREIA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - CORREÇÃO
MONETÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AVENTURINA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

AGRAVANTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : COSIL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.
NOME
ADVOGADOS: ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
AGRAVADO : LUCIO MAURO DE FREITAS
ADVOGADO : LUCIO MAURO DE FREITAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF037326
INTERES. : LILIANE SANTOS CORREIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de setembro de 2024