



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426291 - RJ (2023/0247884-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : EDUARDO DA SILVA SOARES DE SOUZA  
**AGRAVADO** : VALERIA LIMA CARVALHO DE SOUZA  
**ADVOGADOS** : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963  
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239  
YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta. Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.

3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

4. Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem.

5. No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.

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 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 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, 19 de agosto de 2024.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426291 - RJ (2023/0247884-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : EDUARDO DA SILVA SOARES DE SOUZA  
**AGRAVADO** : VALERIA LIMA CARVALHO DE SOUZA  
**ADVOGADOS** : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963  
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239  
YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta. Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.

3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

4. Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem.

5. No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

## **RELATÓRIO**

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

Cuida-se de agravo interno interposto por JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL, JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL, contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (fls. 828-838).

Extraí-se dos autos que o agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 624):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIGURADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, NÃO HAVENDO QUALQUER EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. JUROS MORATÓRIOS CORRETAMENTE FIXADOS, VISTO QUE A RESCISÃO DO CONTRATO SE DEU POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 686-694).

Os agravantes reiteram as razões do agravo em recurso especial aduzindo, em síntese, que o acórdão fora omisso pois não se manifestou a respeito da "aplicabilidade do § 4º do art. 63 da Lei 4.591/64, condenando a agravante na devolução integral dos valores pagos pelos agravados, diferentemente da devolução apenas dos valores que sobejaram ao leilão, após a dedução de todas as quantias em débito a que se refere o aludido artigo." (fl. 846).

Aduz, ainda, que acórdão manteve a condenação ao pagamento de lucros

cessantes sem se manifestar sobre a incompatibilidade entre o pedido de rescisão e a referida indenização e que, de igual modo, não se manifestou acerca da preliminar de prescrição acerca da devolução da comissão de corretagem.

Argumenta, ainda, sobre a inaplicabilidade da Súmula n. 568/STJ quanto à ausência de devolução dos valores pagos no contrato, bem como condenação ao pagamento de lucros cessantes e à prescrição da devolução da taxa de corretagem, pois em desacordo com a jurisprudência.

Por fim, quanto aos danos morais, pugna pelo afastamento da Súmula n. 7/STJ.

A agravada apresentou impugnação às fls. 868-880.

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

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

O agravo interno não merece prosperar.

Em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Conforme demonstrado na decisão agravada, inexistente a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos (fls. 630-631):

Logo, não há dúvidas de que ocorreu a inexecução do contrato por parte da promitente vendedora, uma vez que decorrido o prazo para a entrega do imóvel, não cumpriu ela com a obrigação contratualmente prevista, sendo forçoso reconhecer o desfazimento da relação jurídica entre as partes, ante o atraso substancial e injustificado da entrega da unidade imobiliária, por culpa do promitente vendedor, o que enseja a rescisão contratual com retorno das partes ao status quo.

No presente caso, contudo, as apelantes, ao argumento de estarem os apelados inadimplentes, leiloaram o bem, que já foi arrematado. Assim, verifica-se que houve uma ilegal rescisão contratual pelos apelantes, sem que tenha havido a consequente integral devolução dos valores pagos pelos apelados, razão pela qual, embora o pedido de rescisão tenha perdido seu objeto, a devolução é medida que se impõe, seja porque não eram os apelados quem estavam em mora, seja como medida para evitar o enriquecimento ilícito das apelantes.

**Dessa forma, deverão as rés, aqui apelantes, restituir aos ora apelados todo o valor pago para aquisição do**

**bem, sendo indevida qualquer retenção, porquanto, como dito, foram os vendedores que deram causa ao desfazimento da avença.**

[...]

**Acresça-se que, do conjunto probatório foi possível aferir o descumprimento do contrato pela parte ré, que não conseguiu comprovar qualquer fato imprevisível e inevitável que pudesse justificar o atraso superior ao período de prorrogação previsto no contrato, razão pela qual também é correta a indenização por lucros cessantes, independentemente da prova deste.**

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Com relação à alegada violação do art. 63 da Lei n. 4.591/64, vê-se que os agravantes partiram de premissa equivocada, pois quem deu causa à rescisão foram os próprios agravantes, na medida em que descumpriram o contrato de compra e venda ante o atraso na entrega do bem. Assim, correta a decisão do Tribunal de origem, na medida em que deliberou em estrita consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, a saber:

AGRAVO EM 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 NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. DA CULPA PELA RESCISÃO DO CONTRATO E DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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.

2. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato

deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs. 5 e 7 do STJ.

**3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ. No caso, tendo sido determinada a retenção de 6% dos valores pagos, a fim de compensar os gastos das empresas com administração e propaganda, não poderá a questão ser revista nesta Corte, sob pena de reformatio in peius.**

[...]

7. Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

Quanto a alegação de que o bem foi a leilão e que a agravante tem apenas a obrigação de devolver valores que sobejaram ao referido procedimento, tal afirmação não encontra respaldo na jurisprudência, a qual afirma que "independente da realização do leilão extrajudicial, ocorrendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, o comprador faz jus à restituição integral dos valores pagos."(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.409.247/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.)

Com relação aos lucros cessantes, observa-se que a Corte local decidiu nos termos da jurisprudência desta Segunda Seção, uma vez que, configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

Inclusive, tal tese foi firmada no sistema dos Recursos Repetitivo sob o Tema 996: No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.)

Quanto à tese da prescrição da devolução da taxa de corretagem, o Tribunal de origem, de acordo com a teoria da actio nata, assentou que "tal prazo somente começa a fluir a partir do momento em que resta caracterizada a mora do promitente vendedor, ocasião em que surge para a parte o direito ao desfazimento do contrato". (fl. 690).

Portanto, decisão se coaduna com a jurisprudência deste STJ, que é no

seguinte sentido: "Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem".

Ademais, verificar quando ocorreu a efetiva violação do direito demanda a necessária incursão na seara fática probatória, o que se sabe ser vedado pelo óbice da Súmula n. 7/STJ.

A propósito, mutatis mutandis, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. COBRANÇA. SÚMULA N. 568/STJ. TERMO INICIAL. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Cinge-se a controvérsia dos autos, a saber qual o termo inicial do prazo prescricional, se do desligamento da cooperativa ou se da data da Assembleia Geral Extraordinária da Unimed Sergipe.

2. Conforme posto na decisão ora agravada, "No tocante à prescrição, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem adotado a teoria da actio nata, segundo a qual a pretensão surge apenas quando há ciência inequívoca da lesão e de sua extensão pelo titular do direito violado. " - (AgInt no AREsp n. 1.741.583/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2021, DJe de 29/4/2021). Precedentes.

3. Estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se, ao caso, a Súmula n. 568/STJ:

"o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

**4. O Tribunal de origem, declarou de ofício a prescrição, reconhecendo como termo inicial da prescrição, a data da Assembleia Geral Extraordinária da Unimed Sergipe. Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ, uma vez que a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.**

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.199.269/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.)

Por fim, com relação aos danos morais, o Tribunal a quo asseverou que (fl. 635):

Por último, resta patente o dano moral nos casos de inadimplemento da promessa de compra e venda por parte dos promitentes vendedores, sendo certo que a situação ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano.

Nesse contexto, tem-se que o valor fixado na sentença, qual seja. R\$ 5.000,00, encontra-se em patamar adequado ao da jurisprudência deste Tribunal de Justiça para casos semelhantes, não comportando qualquer alteração. Nesse sentido.

A jurisprudência desta Segunda Seção preleciona que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.(AgInt no AR Esp n. 2.494.878/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no AREsp 2.426.291 / RJ  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0247884-6

Número de Origem:

02740196320158190001 202225114447 2740196320158190001

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

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : EDUARDO DA SILVA SOARES DE SOUZA

AGRAVADO : VALERIA LIMA CARVALHO DE SOUZA

ADVOGADOS: RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : EDUARDO DA SILVA SOARES DE SOUZA

AGRAVADO : VALERIA LIMA CARVALHO DE SOUZA

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

### **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 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, 19 de agosto de 2024