



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441922 - RO (2023/0277526-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : KELLY CRISTINA MASSERA
ADVOGADOS : FERNANDA MAIA MARQUES - RO003034
RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
ROSILENE DE OLIVEIRA ZANINI - RO004542
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que "*a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário*" (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 27 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441922 - RO (2023/0277526-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : KELLY CRISTINA MASSERA
ADVOGADOS : FERNANDA MAIA MARQUES - RO003034
RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
ROSILENE DE OLIVEIRA ZANINI - RO004542
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que *"a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"* (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. contra a decisão monocrática de fls. 563-567, que não conheceu do agravo.

A parte agravante, em suas razões recursais (e-STJ, fls. 563-567), sustenta, em

síntese, que não incide a Súmula 83/STJ, porque, no caso concreto, inexistiu atraso.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 571-583.

É o relatório.

VOTO

No caso, o Tribunal de origem decidiu, com base nas provas carreadas aos autos, que o descumprimento contratual ocorreu em razão da não entrega do lote, *"mesmo após um ano e cinco meses da data prevista"*, e, por isso, deve haver a restituição integral dos valores pagos pela promitente-compradora, como se verifica na leitura do acórdão (e-STJ, fl. 287):

"A apelada adquiriu um lote imobiliário, no loteamento residencial "Verana Porto Velho", prometendo as apelantes a executar as obras de infraestrutura, no prazo de 36 meses, a contar de junho de 2013, findando-se, portanto, junho de 2016. Contudo, "mesmo após um ano e cinco meses da data prevista, não entregaram o lote para construção", tendo a apelada realizado os pagamentos até dezembro de 2017.

Assim, comprovado o descumprimento contratual das apelantes, que não entregaram o lote imobiliário na data aprazada, apto a ensejar a resolução do contrato, mesmo se tratando de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, pois essa modalidade contratual não é imutável e perpétua.

A restituição integral dos valores pagos também é medida que se impõe, nos termos do contrato celebrado entre as partes (cláusula 5.6.2), não cabendo qualquer retenção, pois não se atribui à compradora a culpa pelo desfazimento do negócio jurídico.

Ao contrário do alegam as apelantes, trata-se o caso de relação de consumo, devendo ser aplicado o CDC, somada com as disposições da Lei n. 6.766/79, garantindo assim proteção eficaz ao consumidor adquirente de imóvel e o desenvolvimento urbano.

O prazo de conclusão da obra deve ser o estipulado contratualmente. A Lei 6.766/79, art. 18, V, dispõe sobre a duração máxima para a execução do cronograma, que é de 4 anos, para fins de aprovação pelo Poder Público. No caso, as apelantes estabeleceram o cronograma de 36 meses, que legítimo deve ser seguido." (sem grifo no original).

A princípio, destaca-se que não é caso de aplicação do Tema 1.095/STJ, pois a tese nele fixada é apenas para os casos em que a resolução do contrato ocorreu por culpa do devedor fiduciante, como se depreende da ementa do julgado, *litteris*:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código

de Defesa do Consumidor.

2. Caso concreto: É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido."

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro **MARCO BUZZI**, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022 - sem grifo no original)

Ademais, o Tribunal de origem esclareceu que o inadimplemento ocorreu por culpa da ora agravante, que não entregou o imóvel no prazo previsto no instrumento contratual. Em razão disso, não devem ser aplicados os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 na presente lide. A propósito, confirmam-se os seguintes julgados no mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. ERRO DA COMPRADORA. MÁ-FÉ DA VENDEDORA. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, porquanto restritos ao inadimplemento do devedor-fiduciante. Precedentes.

2. Impossibilidade de revisão das conclusões do Tribunal de origem, amparadas no acervo fático-probatório, acerca da existência de erro da parte compradora, da atuação de má-fé da parte vendedora e da configuração de danos morais indenizáveis, porque seria imprescindível o reexame das provas analisadas, inclusive do instrumento contratual, providência manifestamente proibida nesta instância, nos termos dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.297.266/AP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023 - sem grifo no original).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/19 97. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo permite a propositura de demanda judicial em seu próprio domicílio.

3. Em se tratando de discussão que concerne a direitos pessoais, a competência para processar e julgar o feito será relativa, ain obrigações em comento derivem de negócio jurídico sobre bem imóvel.

4. *O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil.*

5. *A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.*

6. *As razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.*

7. *Recurso especial conhecido e não provido."*

(REsp n. 1.739.994/DF, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.*

2. *Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.*

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

(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe de 24/9/2019 - sem grifo no original).

Outrossim, é inviável nesta Corte Superior alterar a conclusão do Tribunal de origem, no sentido de que foi "*comprovado o descumprimento contratual das apelantes*" em razão do atraso, pois, "*mesmo após um ano e cinco meses da data prevista, não entregaram o lote para construção*", em razão do óbice da Súmula 7/STJ, que veda a reapreciação de fatos e provas. Corroboram esse entendimento:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E DECLARATÓRIA DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.*

2. *A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos,*

concluiu que houve inadimplemento contratual por parte da vendedora, e que não ficou configurada a pretensão de devolução dos valores relativos à comissão de permanência. A modificação de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência desta Corte Superior, que possui firme o entendimento no sentido de que deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor. Precedentes.

2. As conclusões do acórdão recorrido no tocante à culpa exclusiva da recorrente pela rescisão contratual, não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático - probatório dos autos, e análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.872.301/SP, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022 - sem grifo no original).

Por fim, destaca-se que esta Corte Superior possui entendimento de que, "*nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ*" (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023). Na mesma linha de inteligência, colhem-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS N.ºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA N.º 568/STJ. DEVOLOUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com

a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. **Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n.º 568/STJ.**

5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. **Agravo interno não provido."**

(AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024 - sem grifo no original).

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ADMISSÃO DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. SÚMULA N. 543/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, "para haver o prequestionamento ficto, é necessário que tenham sido opostos embargos declaratórios e, no apelo especial, tenha havido indicação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Ritos" (AgInt no AREsp n. 1.763.751/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022).

2. **O Tribunal a quo assentou que houve a quebra contratual por parte do agravante, pois houve atraso na entrega do bem. Assim, partindo-se desta premissa, a origem decidiu nos mesmos termos da jurisprudência dominante desta Corte Superior, entendimento este que constitui, inclusive, o enunciado da Súmula n. 543/STJ.**

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.419.439/MA, relator Ministro **HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024 - sem grifo no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatória dos autos.

2. **Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda**

de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. *Agravo interno desprovido.*"

(AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E DECLARATÓRIA DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.

2. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que houve inadimplemento contratual por parte da vendedora, e que não ficou configurada a pretensão de devolução dos valores relativos à comissão de permanência. A modificação de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023 - sem grifo no original).

Desse modo, não se divisando, no recurso, motivos para alterar a decisão agravada, deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.441.922 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0277526-9

Número de Origem:

70470808220198220001

Sessão Virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397

AGRAVADO : KELLY CRISTINA MASSERA

ADVOGADOS : FERNANDA MAIA MARQUES - RO003034

RODRIGO BORGES SOARES - RO004712

ROSILENE DE OLIVEIRA ZANINI - RO004542

HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÉLHA - RO009003

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : KELLY CRISTINA MASSERA
ADVOGADOS : FERNANDA MAIA MARQUES - RO003034
RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
ROSILENE DE OLIVEIRA ZANINI - RO004542
HARLEI JARDEL QUEIROZ GADÊLHA - RO009003

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 27 de maio de 2024