



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2137209 - CE (2023/0310379-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : DANIEL ALVES COELHO
ADVOGADO : ERALDO ACCIOLY FERREIRA FILHO - CE031406
RECORRIDO : SARA NUNES DE MELO
ADVOGADO : MURILO FIGUEIREDO OLIVEIRA GONÇALVES - CE027833

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E CAUTELAR INOMINADA. DEVIDA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, DE AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS CUSTAS INICIAIS DA AÇÃO CAUTELAR E DA NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE MOTIVAÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DO REQUISITO DO PAGAMENTO DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DA PERDA DAS ARRAS COM DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

1. Inexiste a alegada violação do art. 489, §1º, II e IV, do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou, de forma bastante clara e objetiva, todas as questões levadas ao seu conhecimento e analisou as cláusulas contratuais a fim de concluir pelo desequilíbrio do contrato.

2. Verifica-se, das razões recursais, a mera pretensão do recorrente de afastar as conclusões do acórdão quanto ao desequilíbrio contratual, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Não comporta conhecimento o recurso especial quanto à alegação de malferimento dos artigos 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, por ser a via inadequada à alegação de afronta a artigos e preceitos da Constituição Federal, sob pena de usurpação de competência atribuída exclusivamente à Suprema Corte.

4. Quanto ao cerceamento de defesa, a jurisprudência desta Corte Superior entende que "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória". (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

5. Afastar a conclusão do acórdão recorrido de reconhecimento da legitimidade passiva do recorrente demandaria o reexame das provas dos autos, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

6. Modificar o acórdão recorrido a fim de reconhecer a ausência de pagamento das custas implicaria em incursão nas provas dos autos e no

reexame dos autos da Ação Cautelar Inominada, o que também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

7. O acórdão expressa entendimento harmônico com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato, sendo compatíveis os pedidos de rescisão de contrato e de indenização por perdas e danos". (REsp n. 1.997.300/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022.)

8. Não é possível a adjudicação compulsória pleiteada pelo recorrente, visto que não houve o cumprimento do requisito do pagamento integral do imóvel, questão incontroversa nos autos.

9. A revisão das conclusões do acórdão recorrido – acerca de não estarem preenchidos os requisitos para a rescisão contratual, bem como ser indevida a indenização por perdas e danos requerida pela parte adversa – demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7/STJ.

10. Não foi cumprido requisito do prequestionamento quanto à alegação de impossibilidade de cumulação de perda do arras com outra espécie de indenização. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e 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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2137209 - CE (2023/0310379-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : DANIEL ALVES COELHO
ADVOGADO : ERALDO ACCIOLY FERREIRA FILHO - CE031406
RECORRIDO : SARA NUNES DE MELO
ADVOGADO : MURILO FIGUEIREDO OLIVEIRA GONÇALVES - CE027833

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E CAUTELAR INOMINADA. DEVIDA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, DE AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS CUSTAS INICIAIS DA AÇÃO CAUTELAR E DA NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE MOTIVAÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DO REQUISITO DO PAGAMENTO DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO DA PERDA DAS ARRAS COM DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

1. Inexiste a alegada violação do art. 489, §1º, II e IV, do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou, de forma bastante clara e objetiva, todas as questões levadas ao seu conhecimento e analisou as cláusulas contratuais a fim de concluir pelo desequilíbrio do contrato.

2. Verifica-se, das razões recursais, a mera pretensão do recorrente de afastar as conclusões do acórdão quanto ao desequilíbrio contratual, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Não comporta conhecimento o recurso especial quanto à alegação de malferimento dos artigos 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, por ser a via inadequada à alegação de afronta a artigos e preceitos da Constituição Federal, sob pena de usurpação de competência atribuída exclusivamente à Suprema Corte.

4. Quanto ao cerceamento de defesa, a jurisprudência desta Corte Superior entende que "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória". (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

5. Afastar a conclusão do acórdão recorrido de reconhecimento da legitimidade passiva do recorrente demandaria o reexame das provas dos autos, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

6. Modificar o acórdão recorrido a fim de reconhecer a ausência de pagamento das custas implicaria em incursão nas provas dos autos e no

reexame dos autos da Ação Cautelar Inominada, o que também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

7. O acórdão expressa entendimento harmônico com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato, sendo compatíveis os pedidos de rescisão de contrato e de indenização por perdas e danos". (REsp n. 1.997.300/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022.)

8. Não é possível a adjudicação compulsória pleiteada pelo recorrente, visto que não houve o cumprimento do requisito do pagamento integral do imóvel, questão incontroversa nos autos.

9. A revisão das conclusões do acórdão recorrido – acerca de não estarem preenchidos os requisitos para a rescisão contratual, bem como ser indevida a indenização por perdas e danos requerida pela parte adversa – demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7/STJ.

10. Não foi cumprido requisito do prequestionamento quanto à alegação de impossibilidade de cumulação de perda do arras com outra espécie de indenização. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por DANIEL ALVES COELHO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ nos termos da seguinte ementa (fls. 284-285):

APELAÇÕES CÍVEIS NAS AÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E CAUTELAR INOMINADA. AMBOS OS RECURSOS JULGADOS CONJUNTAMENTE. SENTENÇA PELO JUÍZO A QUO QUE JULGOU EM CONJUNTO AS AÇÕES, DECLARANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E TOTALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. RESPONSABILIDADE DOS PROMOVIDOS PELA RESCISÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, DE AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS CUSTAS INICIAIS DA AÇÃO CAUTELAR E DA NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE MOTIVAÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEITADAS. NO MÉRITO ALEGAM AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA, PELA IMPOSSIBILIDADE DA PERDA DAS ARRAS E PELA INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. NÃO

ACOLHIMENTO. MÁ-FÉ COMPROVADA. CONTRATO RESCINDIDO. PERDA INTEGRAL DO VALOR DO ARRAS PARA A AUTORA. APELAÇÕES CONHECIDAS E IMPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA.

1-Trata-se de apelações interpostas pelos requeridos, vergastando sentença que julgou procedente em parte a Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais, reconhecendo o pleito autoral, para declarar rescindido o instrumento contratual por culpa da parte promitente compradora, ensejando a perda do valor pago como arras e condenando a parte requerida em danos morais no valor de R\$ 3.000,00, indeferindo o pedido de danos materiais e os pedidos contrapostos pelos requeridos. Por fim, julgou totalmente procedente a Ação Cautelar Inominada, declarando nula de pleno direito a escritura pública emitida pelo Cartório Aguiar 8º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos, quanto à transferência da propriedade do imóvel à requerida, Sra. Fernanda Aparecida de Souza.

2 - Analisando-se inicialmente as preliminares arguidas pelos apelantes, de ilegitimidade passiva, ausência do pagamento das custas, cerceamento de defesa, nulidade da sentença, verifica-se que devem ser rejeitadas.

3 - No mérito, com base em todo o exposto e nos documentos acostados aos autos, resta por derradeiro comprovado que o contrato foi constituído de modo totalmente arbitrário e imoderado, colocando a apelada em completa desvantagem na relação contratual, restando essa deveras prejudicada. Fatos esses que ensejam a rescisão contratual, com a retenção das arras em favor da autora e a nulidade da escritura pública emitida pelo Cartório Aguiar 8º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos, quanto à transferência da propriedade do imóvel à requerida, Sra. Fernanda Aparecida de Souza, tendo em vista as ilegalidades apontadas.

4 - O quantum indenizatório fixado na sentença a título de danos morais, no valor de R\$ 3.000,00, mostra-se em conformidade com a jurisprudência desta Corte de Justiça.

5 – Recursos conhecidos e improvidos. Sentença mantida.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 330-339).

No presente recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, violação do art. 489, §1º, II e IV, do CPC. Defende o seguinte (fl. 363):

(...) o Acórdão igualmente emprega conceito jurídico extremamente indeterminado, nos termos do art. 489, §1º, II e IV do CPC/15, empregando conceitos tais como “desvantagem contratual à compradora” e de ser “inaceitável a ausência de estipulação de data definitiva para quitação”, sem indicar dispositivo legal que ampare a decisão, e mais, contra a legislação retrocitada, pois, para a validade do negócio jurídico, fazem-se necessários agentes capazes, objeto lícito, possível e determinado, realizado em

forma prescrita ou não proibida por lei, todos requisitos preenchidos no caso concreto, conforme prevê art. 104 e 108 do Código Civil; (...)

Sustenta negativa de vigência aos artigos 2º e 29 da Lei Federal n. 8.078 /1990, além da Súmula n. 297 do STJ, no contexto de uma ação monitória fundada em cédula de crédito bancário. Aduz que a decisão recorrida deixou de aplicar corretamente o direito ao caso concreto, incorrendo em omissões e contradições.

Dentre as alegações, o recorrente aponta a ilegitimidade passiva, afirmando que atuou apenas como corretor de imóveis, não sendo parte legítima para figurar no polo passivo da ação. Argumenta que a decisão violou o artigo 485, VI, do CPC/15, que prevê a extinção do processo sem resolução de mérito por ausência de legitimidade.

Além disso, sustenta que houve cerceamento de defesa e negativa de prestação jurisdicional, violando os princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, conforme os artigos 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal.

O recorrente também discorre sobre a ausência de pagamento das custas iniciais da ação cautelar, alegando que a tramitação ocorreu sem o recolhimento da taxa judiciária, o que deveria ter levado à extinção do processo sem resolução de mérito, conforme o artigo 485, III e IV do CPC/15.

Alega que a decisão recorrida não fundamentou adequadamente a nulidade da escritura pública de compra e venda, violando os artigos 104 e 108 do Código Civil, que tratam da validade do negócio jurídico. Argumenta o seguinte (fl. 363):

Além de não ter comprovado violação de qualquer das hipóteses do art. 104 ou art. 108 do Código Civil, a Autora não poderia ajuizar Ação de Rescisão Contratual antes de observar a exigência do art. 14 do Decreto-lei nº 58/1937 e art. 32 da Lei nº 6766/79, em que o credor deve interpelar o devedor judicial ou extrajudicialmente, constituindo-o em mora antes da propositura da referida ação de rescisão do contrato, mesmo havendo cláusula resolutiva expressa (...)

No mérito, o recorrente defende a validade do contrato de promessa de compra e venda e da respectiva escritura pública, argumentando que foram realizados por agentes capazes, com objeto lícito e na forma prescrita por lei, conforme o artigo 104 do Código Civil. Sustenta que a decisão recorrida negou vigência ao direito real de aquisição do imóvel, previsto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, e à adjudicação compulsória, conforme o artigo 16 do Decreto-lei n. 58/1937 e a Súmula 239 do STJ.

Por fim, o recorrente contesta a condenação por danos morais, alegando que o descumprimento contratual não gera, por si só, direito à indenização, conforme precedentes do STJ. Argumenta que a cumulação de perda do arras com outra espécie de indenização é vedada pelo artigo 420 do Código Civil.

Requer a reforma do acórdão recorrido, a improcedência da demanda originária e a adjudicação do imóvel em favor da promitente compradora, além da restituição dos valores de alugueis devidos.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 408-435), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 437-451), o que ensejou a interposição de agravo (fls. 454-489).

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 494-523).

Este relator houve por bem dar provimento ao agravo de instrumento para determinar a conversão dos autos em recurso especial (fls. 589-591).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

De início, inexistente a alegada violação do art. 489, §1º, II e IV, do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou, de forma bastante clara e objetiva, todas as questões levadas ao seu conhecimento e analisou as cláusulas contratuais a fim de concluir pelo desequilíbrio do contrato.

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem:

(...)

Cabe mencionar que, no contrato não restou estipulada a data definitiva para a quitação do imóvel, dessa forma, é completamente inaceitável que o contrato não convençione expressamente uma cláusula para tratar a respeito da data a qual deveria ser realizado o pagamento do imóvel, o que coloca a vendedora em completa desvantagem contratual, já que a compradora poderia quitar o imóvel no tempo que lhe fosse conveniente. Assim, acertada a decisão do juízo primevo que estabeleceu como data de pagamento aquela aposta no cheque, 15 de novembro de 2015.

Ademais, verifica-se que após a sustação do cheque a apelada ingressou com a Ação Cautelar Inominada, pois soube que havia sido lavrada uma escritura de compra e venda do imóvel em questão, junto ao Cartório Aguiar 8º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos, o que ocorreu sem o devido pagamento da segunda parte do valor à autora, confirmando de logo, o inadimplemento contratual por parte da compradora, devendo dessa forma ser rescindido o contrato de compra e venda e anulada a escritura, restando mais uma vez verificada a má-fé dos apelantes.

Inclusive, prevê o próprio contrato, em sua cláusula terceira (fl. 87/88), que ocorrerá a perda do valor das arras em caso de desfazimento do negócio por inadimplemento contratual provocado pelo comprador, tal como ocorre no caso, devendo tal cláusula ser aplicada.

Com base em todo o exposto, percebe-se, que o instrumento contratual não obedeceu o necessário equilíbrio entre as partes, estando a compradora no

domínio do imóvel anteriormente à quitação deste, o que fere os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, pois numa situação regular, primeiramente o valor do imóvel seria pago, depois se faria a escritura, fato que notoriamente não ocorreu.

Cabe ainda destacar que a autora efetuou a venda de seu imóvel a preço inferior ao de mercado, informação essa conferida pelo próprio requerido, que é corretor, em seu depoimento, ao dizer: “que o valor do imóvel pretendido pela autora era de R\$ 400.000,00; que o valor de venda deste imóvel, na época, era em torno de R\$ 300.000,00; que ficou acertada a venda do imóvel por R\$ 250.000 líquido e a corretagem seria paga pela compradora” (fl. 120 dos autos da Ação Cautelar Inominada apensada).

Observa-se, portanto, que o acórdão recorrido não carece de fundamentação, pois a fundamentação exigida nos termos do art. 489 do CPC é aquela revestida de coerência, explicitando suficientemente as razões de convencimento do julgador, ainda que incorreta ou mesmo não pormenorizada, pois decisão contrária ao interesse da parte não configura violação do indigitado normativo.

Cumprir reiterar que entendimento contrário não se confunde com ausência de prestação jurisdicional. A propósito, "Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1/9/2022).

No mesmo sentido, cito:

1.1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. (AgInt no AREsp n. 1.774.319/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

Inclusive, verifica-se nas razões recursais a mera pretensão do recorrente de afastar as conclusões do acórdão quanto ao desequilíbrio contratual, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.

CLÁUSULAS ABUSIVAS. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Segundo jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual" (AgInt no REsp n. 1.809.838/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/8/2019, DJe 30/8/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.270.033/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. ARRAS. RETENÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Conforme entendimento do STJ, "é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual" (AgInt no REsp n.

1.809.838/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/8/2019, DJe 30/8/2019), o que foi observado pela Corte local.

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. "A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação" (AgInt no AREsp 1.597.320/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/6/2020, DJe 17/6/2020), essa exatamente é a situação dos autos. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

5. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. No caso, verificar a responsabilidade da recorrida pela inexecução contratual exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial. De igual forma, sem incorrer no mencionado óbice, não há como averiguar a natureza confirmatória do sinal entregue pela compradora, a fim de justificar sua retenção pelas empresas.

7. 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.

8. 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 a agravada foi exposta ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

9. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e 282 e 356 do STF.

10. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.874.409/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020.)

Tampouco comporta conhecimento o recurso especial quanto à alegação de malferimento dos artigos 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, por ser a via inadequada à alegação de afronta a artigos e preceitos da Constituição Federal, sob pena de usurpação de competência atribuída exclusivamente à Suprema Corte:

2. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para

efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, prevista no artigo 102, III, da Constituição Federal de 1988. (AgInt no AREsp n. 2.737.417/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 20/12/2024.)

3. Nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar a violação de dispositivos constitucionais, porquanto matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal. (AgInt no AREsp n. 1.325.875/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 20/12/2024.)

Quanto ao cerceamento de defesa, a jurisprudência desta Corte Superior entende que "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória". (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

No caso dos autos, o acórdão está claro no sentido da desnecessidade de produção de novas provas, como se pode depreender do seguinte trecho (fl. 278):

Assim sendo, verifica-se, após análise meticulosa dos autos, não assistir razão o pleito do apelante sobre o de cerceamento de defesa, visto que se encontra nos autos a cópia do contrato de compra e venda, às fls. 87/89, a lavratura da escritura de compra, às fls. 58/61 da Ação Cautelar Inominada (Processo nº 0211831-94.2015.8.06.0001), o cheque, à fl. 26 e a escritura pública de extinção de procuração, às fls. 27/32, sendo esses documentos suficientes para a análise da matéria. Portanto, não há que se falar em necessidade de produção de novas provas, agindo com acerto o juízo a quo, sendo pertinente o julgamento do processo.

É cediço que a revisão das conclusões acerca da desnecessidade da prova requerida pela recorrente esbarra na Súmula 7/STJ. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS

DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO. MEDICAMENTO REGISTRADO NA ANVISA. TRATAMENTO DE CÂNCER. RECUSA DE COBERTURA INDEVIDA.

1. Ação de obrigação de fazer, visando o fornecimento de medicamento para tratamento de câncer.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

3. Sendo o juiz o destinatário final da prova, cabe a ele, em sintonia com o sistema de persuasão racional adotado pelo CPC, dirigir a instrução probatória e determinar a produção das provas que considerar necessárias à formação do seu convencimento.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "é abusiva a recusa da operadora do plano de saúde de custear a cobertura do medicamento registrado na ANVISA e prescrito pelo médico do paciente, ainda que se trate de fármaco off-label, ou utilizado em caráter experimental" (AgInt no AREsp 1.653.706/SP, Terceira Turma, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020; AgInt no AREsp 1.677.613/SP, Terceira Turma, julgado em 28/09/2020, DJe 07/10/2020; AgInt no REsp 1.680.415/CE, Quarta Turma, julgado em 31/08/2020, DJe 11/09/2020; AgInt no AREsp 1.536.948/SP, Quarta Turma, julgado em 25/05/2020, DJe 28/05/2020), especialmente na hipótese em que se mostra imprescindível à conservação da vida e saúde do beneficiário.

5. Considera-se abusiva a negativa de cobertura de medicamentos para o tratamento de câncer. Precedentes de ambas as Turmas que compõe a 2ª Seção do STJ.

6. A negativa administrativa ilegítima de cobertura para tratamento médico por parte da operadora de saúde enseja danos morais na hipótese de agravamento da condição de dor, abalo psicológico e demais prejuízos à saúde já fragilizada do paciente. Precedentes.

7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.345.199/RO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

Quanto à alegação de ilegitimidade passiva, o Tribunal *a quo*, mediante a análise do material fático probatório dos autos, concluiu o seguinte (fl. 274):

Inicialmente, quanto à preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo apelante, Sr. Daniel Alves Coelho, ao analisar os documentos apresentados nos autos do processo, é possível verificar que este senhor encontra-se diretamente ligado às questões debatidas nos autos, tendo intermediado a negociação e até emitido um cheque como pagamento do imóvel, o que é comprovado com a leitura da cópia do contrato de compra e venda, às fls. 87/89, da lavratura da escritura de compra, às fls. 58/61 da Ação Cautelar Inominada (Processo nº 0211831-94.2015.8.06.0001), do cheque, à fl. 26 e da escritura pública de extinção de procuração, às fls. 27/32, destes autos.

Dessa forma, resta confirmada a existência da relação jurídica do requerido com a apelada, o que torna inviável a alegação de ilegitimidade passiva *ad causam*.

Afastar a conclusão do acórdão recorrido de reconhecimento da legitimidade passiva do recorrente demandaria o reexame das provas dos autos, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUSTAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE. CÁLCULO. MULTA. ART. 523 DO CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA.

AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.1. A expressão 'débito', presente no caput do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor

busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva. Precedente.

2. É deficiente a fundamentação recursal que se mostra incapaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.

3. Não é possível o reconhecimento da divergência jurisprudencial ventilada quando ausente a similitude fática entre as hipóteses confrontadas.

4. A revisão da conclusão da Corte local a respeito da legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.872.035/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

No tocante à afirmação do recorrente de ausência de pagamento das custas iniciais da ação cautelar, a Corte de origem considerou o que segue (fl. 275):

Em relação a ausência de pagamento das custas iniciais da ação cautelar, tal preliminar não merece prosperar, pois de acordo com os autos da Ação Cautelar Inominada, a Magistrada em nenhum momento indeferiu a justiça gratuita, nem determinou a realização do pagamento das custas processuais pela autora.

Ademais, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais, a Juíza, ao decidir julgar em conjunto os dois processos, isto é, a Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais e a Ação Cautelar Inominada, julgou pela procedência da demanda Cautelar condenando o ora apelante, Sr. Daniel Alves Coelho, ao pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios.

Resta claro que, em relação ao processo principal, não há o que se falar sobre o pagamento das custas, tendo em vista que essas foram pagas, conforme fls. 60/62, após o indeferimento da justiça gratuita.

E, em relação a Ação Cautelar, também não há o que se questionar sobre o pagamento das custas, pois a Magistrada a quo decidiu pela total procedência da ação, condenando o Sr. Daniel Alves Coelho ao pagamento integral das custas, o qual restará confirmado através desse acórdão.

Em análise acurada aos autos, deduz-se, ao contrário do alegado no recurso, que nos termos da sentença proferida foram analisadas todas as questões pertinentes ao caso de forma clara, adequada e fundamentada, não havendo portanto qualquer reparo necessário a se fazer no decisum.

Modificar o acórdão recorrido a fim de reconhecer a ausência de pagamento das custas implicaria em incursão nas provas dos autos e no reexame dos autos da Ação Cautelar Inominada, o que também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. A propósito, cito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. BLOQUEIO DE VALORES. POSTERIOR PERDA DE OBJETO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS DA TUTELA ANTECIPADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA E PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A omissão a que se refere o artigo 535 do CPC é aquela que recai sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes. Na espécie, o fato de o órgão julgador não haver acolhido de forma favorável a pretensão recursal não inquina a decisão recorrida de omissão.

2. O acórdão atacado reconheceu a existência dos requisitos autorizadores do deferimento da tutela cautelar para o fim de garantir a conservação do crédito. Assim, para se concluir em sentido contrário, como ora perseguido, mostra-se necessária a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

3. A responsabilidade pelo pagamento de honorários e custas deve ser fixada com base na sucumbência e no princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa à instauração do processo deve suportar as despesas dele decorrentes.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp n. 171.541/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe de 3/8/2015.)

Com relação à alegada violação dos artigos 104 e 108 do Código Civil e à inobservância da exigência dos arts. 14 e 16 do Decreto-lei n. 58/1937 e do art. 32 da Lei n. 6766/79, o Tribunal de origem deixou claro o seguinte (fl. 335):

Sobre o questionamento da observância dos arts. 14 e 16, do Decreto-lei nº 58/1937 e do art. 32 da Lei nº 6766/79, em relação a multa pelo atraso no pagamento, como restou devidamente explicado no julgado em discussão a ação trata sobre a rescisão contratual, em razão da má-fé dos réus, não havendo o que ser falado sobre multa pelo atraso no pagamento.

Verifica-se que o acórdão expressa entendimento harmônico à jurisprudência desta Corte, segundo a qual "aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato, sendo compatíveis os pedidos de rescisão de contrato e de indenização por perdas e danos". (REsp n. 1.997.300/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022.)

Vale ressaltar, ainda, que não é possível a adjudicação compulsória pleiteada pelo recorrente, visto que não houve o cumprimento do requisito do pagamento integral do imóvel, questão incontroversa nos autos. A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL. QUITAÇÃO DO PREÇO. NÃO COMPROVAÇÃO. ADJUDICAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA. ACÓRDÃO REFORMADO.

1. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória.

2. Estando o acórdão recorrido em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 568 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.425.946/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 6/9/2024.)

Além disso, a revisão das conclusões do acórdão recorrido – acerca de não estarem preenchidos os requisitos para a rescisão contratual, bem como ser indevida a indenização por perdas e danos requerida pela parte adversa – demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7/STJ.

Por fim, alega o recorrente que cumulação de perda do arras com outra espécie de indenização é vedada pelo artigo 420 do Código Civil. Contudo, verifica-se que o Tribunal de origem não se manifestou quanto a esta questão.

Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente, a despeito da oposição dos embargos de declaração.

Assim, incide no caso o enunciado da Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

Nesse sentido, cito:

1. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.433.979/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 17/2/2025.)

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

(AgInt no AREsp n. 1.714.930/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 20/12/2024.)

2. Não se verifica o exame pelo Tribunal de origem, mesmo após a interposição dos embargos de declaração, da tese em torno da violação dos arts. 171 e 182 do Código Civil, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211/STJ, ante a ausência do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, requisito indispensável para o acesso às instâncias excepcionais.

(AgInt no AREsp n. 2.713.012/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 13/11/2024.)

Acrescente-se que se o recorrente entendesse persistir algum vício no acórdão impugnado, imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Nesse sentido, cito:

1. O recurso especial não comporta conhecimento por ausência de prequestionamento dos dispositivos legais mencionados (artigos 47 e 54 do CDC, artigo 129 do Código Civil). O acórdão recorrido não analisou explicitamente tais dispositivos, e os agravantes não indicaram violação do art. 1.022 do CPC, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

(AgInt no REsp n. 2.114.449/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 6/11/2024.)

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Apesar de opostos embargos de declaração na origem, a recorrente não indicou a contrariedade ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, a fim de sanar eventual omissão.

(AgInt no AREsp n. 2.370.076/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/9/2024.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente em mais 2%, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.137.209 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0310379-9

Número de Origem:

01003742320168060001 02118319420158060001 1003742320168060001 2118319420158060001

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANIELL ALVES COELHO

ADVOGADO : ERALDO ACCIOLY FERREIRA FILHO - CE031406

RECORRIDO : SARA NUNES DE MELO

ADVOGADO : MURILO FIGUEIREDO OLIVEIRA GONÇALVES - CE027833

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025