



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536904 - RO (2023/0413315-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : OZIAS FELIX DOS SANTOS
ADVOGADO : TAYNÃ KAWATA RANUCCI - RO009069
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADO : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF" (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019), essa é a situação dos autos.

2. 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.

- 2.1. No caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.
- 2.2. Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.
3. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 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" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.
4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536904 - RO (2023/0413315-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : OZIAS FELIX DOS SANTOS
ADVOGADO : TAYNÃ KAWATA RANUCCI - RO009069
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADO : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF" (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019), essa é a situação dos autos.

2. 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.

2.1. No caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.

2.2. Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

3. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 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" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.081/1.087) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e 284 do STF.

Indicam ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, ante a recusa da Corte local em prequestionar fictamente os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

No mérito, sustentam contrariedade aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a rescisão do ajuste seria inviável e a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Foi apresentada impugnação, requerendo a condenação da parte agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, assim como o arbitramento de honorários recursais (e-STJ fls. 1.092/1.094).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.076/1.078):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF (e-STJ fls. 1.039/1.041).

O acórdão do TJRO está assim ementado (e-STJ fl. 972):

Apelações cíveis. Atraso na entrega de obra. Cronograma de construção. Cláusulas contratuais. Alienação fiduciária. Descumprimento. Rescisão. Culpa exclusiva do promitente vendedor. Restituição integral e imediata dos valores pagos. Retorno ao *status quo ante*. Juros. Termo *a quo*. Honorários advocatícios.

Evidenciado pela prova dos autos que houve descumprimento contratual da construtora/incorporadora quanto ao prazo de conclusão de empreendimento imobiliário, é cabível a rescisão do contrato com restituição integral e imediata dos valores pagos pelo consumidor, inclusive a comissão de corretagem, de forma que as partes retornem ao *status quo ante*. Nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, o termo inicial dos juros de mora será a data da citação.

As partes devem retornar ao status anterior, o que também inclui a rescisão do termo de adesão à Associação assinado juntamente ao contrato.

Tratando-se a rescisão do termo de adesão de determinação sem cunho condenatório, o critério para fixação dos honorários deve ser o do valor dado a causa, o que enseja o acolhimento parcial do recurso da associação de moradores.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.005/1.016).

No recurso especial (e-STJ fls. 1.018/1.029), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, as recorrentes requereram preliminarmente a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Aduziram violação:

(i) do art. 1.022 do CPC/2015, sustentando haver negativa de prestação jurisdicional, e

(ii) dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC.

Foram ofertadas contrarrazões, requerendo o arbitramento de honorários recursais (e-STJ fls. 1.035/1.038).

No agravo (e-STJ fls. 1.043/1.051), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada, reiterando o pedido de fixação de honorários

recursais (e-STJ fls. 1.056/1.059).

É o relatório.

Decido.

As contradições, omissões e obscuridades que fundamentaram a alegação de negativa de prestação jurisdicional sustentada pelas recorrentes são genéricas, porque não discriminam a forma em que o acórdão recorrido teria incorrido nos apontados vícios.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284/STF. A propósito: "a mera assertiva de que o Tribunal local, mesmo após a oposição dos embargos de declaração, não se manifestou quanto às questões postas constitui alegação genérica de violação, caso em comento, configurando fundamentação deficiente a atrair a incidência do teor da Súmula 284/STF" (AgRg no AREsp n. 587.074/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 6/4/2016).

A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, fixou-se no sentido de que, "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" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que inexistiu inadimplemento do recorrido a justificar a aplicação da Lei de Alienação Fiduciária no distrato imobiliário (e-STJ fls. 964/966).

Para dissentir dessa conclusão, a fim de caracterizar a mora do adquirente, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao aplicar o CDC em detrimento da Lei de Alienação Fiduciária no procedimento de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário, motivo pelo qual, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Desprovido o recurso, descabe cogitar de efeito suspensivo.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intemem-se.

Como destacado, a parte alegou a preliminar de negativa de prestação jurisdicional, porém sem apontar claramente os supostos vícios de fundamentação existentes no aresto impugnado.

Confira-se o seguinte trecho da petição recursal (e-STJ fls. 1.020/1.029):

1. Trata-se de Recurso Especial interposto contra o v. acórdão q e violou dispositivo de lei federal, pontualmente os artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, artigo 1.022 inciso III do Código de Processo Civil.

(...)

36. Inclusive, é importante ressaltar nesse momento, que no v. acórdão demonstra as razões de fato e de direito para análise da pretensão, sendo estabelecido as razões de seu fundamento a aplicabilidade equivocada aos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, 1.022 do Código de Processo Civil sendo estabelecido a decisão recorrida por meio de premissas fática equivocadas e passíveis de reanálise por este Superior Tribunal de Justiça.

(...)

42. Posto isso, pugna-se pela admissibilidade do recurso, fundado, no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em razão da afronta a Lei Federal nº 9.514/97, nos artigos 26 e 27, bem como, em razão de violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez admitido, requer:

A propósito, "é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissa, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF" (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019).

Registre-se ser inviável a correção do referido vício de fundamentação apenas em sede de agravo interno, ante a preclusão consumativa.

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

A Corte estadual assentou a inexistência de inadimplemento contratual dos compradores agravados, ao passo em que reconheceu o atraso na entrega da obra e, por isso, admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997. Confira-se (e-STJ fls. 966/967):

Verifica-se que a pretensão da parte autora, de rescisão de instrumento particular de promessa de compra e venda com restituição dos valores pagos, decorre da alegação de não cumprimento, pelas requeridas, do prazo contratual estabelecido para a entrega do Loteamento Residencial Aliança, comercialmente denominado "VERANA PORTO VELHO".

Compulsando autos, observa-se que as apelantes se comprometeram a executar as obras de infraestrutura do referido loteamento no prazo de 36 meses, a contar de junho/2013.

Dessa forma, considerando que as obras se iniciaram em junho de 2013, deveriam ter sido concluídas até junho de 2016, o que não ocorreu.

Ao revés, apenas em dezembro de 2017 as obras de infraestrutura do referido loteamento foram concluídas, conforme documento de ID n. 14563173, isto é, com 18 meses de atraso.

Note-se, portanto, que ao invés dos 36 meses previsto contratualmente, as apelantes levaram 54 meses para concluir as obras básicas de infraestrutura.

Assim, resta plenamente demonstrado o descumprimento do prazo

estipulado na avença celebrada entre as partes, especificamente na cláusula 10.1.1 (14563165 - Pág. 6), que dispõe:

10.1.1 Todas as obras de implantação e infraestrutura citadas no item 10.1 acima, serão realizadas de acordo com o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Velho, RO.

Todavia, as apelantes pretendem desconstituir o que foi pactuado, alegando que o prazo de conclusão constante no compromisso de compra e venda e respectivo cronograma era apenas uma estimativa, não havendo que se falar em atraso porque as obras foram concluídas dentro do prazo máximo de 48 meses, previsto na Lei n. 6.766/1979, que por sinal, não se aplica ao caso.

Resta evidenciando, portanto, o inadimplemento contratual por parte das apelantes, consistente no atraso da obra, o que enseja a rescisão do contrato e consequente restituição integral dos valores pagos pela apelada, como vem decidindo esta Corte.

Com relação ao pedido alternativo de retenção de 30% dos valores pagos, observa-se que no caso em comento, a rescisão contratual decorre do inadimplemento do vendedor, ora apelante, consistente no atraso para a entrega da obra, de modo que é defeso a retenção.

Cumpre salientar que a restituição da quantia paga, além de ser integral, deveria ser imediata, nos termos da Súmula 543 do STJ, que preceitua:

Para caracterizar a mora dos compradores, seria necessário novo exame de matéria fático-probatória, medida inviável em recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Destaco que, no caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.

Definido o contexto fático dos autos, constata-se que o entendimento do TJRO se alinha com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual se aplicam as disposições da Lei n. 9.514/1997 quando "o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora" (AgRg no Ag n. 550.820/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 23/3/2011), o que, frise-se, não ocorreu.

A propósito, "não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento do vendedor/credor, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: 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 n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.948.628/SE, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

2. Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1689082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020).

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.897.399/SP, relator Ministro RAÚL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC." (AgInt no REsp 1848934/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020).

2. As conclusões da Corte local em relação ao descumprimento contratual, e inexistência de caso fortuito ou força maior a fim de justificar o atraso na entrega da obra; não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.724.267/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020.)

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.

(...)

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

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLEIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

(...)

2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembleia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.

3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 975.829/SE, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 3/10/2017.)

A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior, após o julgamento do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, manteve o entendimento de que a mora do comprador é pressuposto para o afastamento do CDC e para a aplicação da Lei n. 9.514/1997, nos casos de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário com pacto fiduciário.

Transcrevo, mais uma vez, o precedente qualificado aqui mencionado: "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" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Conforme a jurisprudência deste Tribunal Superior, a multa do art. 1.021, §

4º, do CPC/2015 incide apenas na hipótese de o órgão colegiado considerar o recurso manifestamente inadmissível ou improcedente.

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

(...)

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

(AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016.)

A parte ora agravante apenas exerceu seu direito de petição, visando à reforma de uma decisão desfavorável a seus interesses, não se evidenciando conduta maliciosa ou temerária a ensejar a aplicação da mencionada sanção processual.

Segundo o entendimento desta Corte Superior, "o agravo Interno é recurso que apenas prorroga, no mesmo grau de jurisdição, a discussão travada no recurso especial, o caso concreto não comporta a aplicação do art. 85, § 11, do CPC/2015" (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.161.136/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA RELAÇÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DO INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. PROVA DA CONTRATAÇÃO. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS PELO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MESMO GRAU DE JURISDIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual é

indevida a majoração de honorários advocatícios do art. 85, § 11, do CPC.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.311.636/CE, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NÖRONHA, QUARTA TURMA, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

Fixados honorários recursais após o desprovimento do agravo em recurso especial da parte agravante, descabe cogitar de nova incidência do referido encargo no agravo interno, ante a inexistência de nova instância recursal.

Diante do exposto, NEGÖ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.536.904 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0413315-3

Número de Origem:
70535806720198220001

Sessão Virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

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.

OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397

AGRAVADO : OZIAS FELIX DOS SANTOS

ADVOGADO : TAYNÃ KAWATA RANUCCI - RO009069

AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO

ADVOGADO : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

OUTRO NOME : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : OZIAS FELIX DOS SANTOS
ADVOGADO : TAYNÃ KAWATA RANUCCI - RO009069
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADO : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024