



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723488 - RJ (2024/0305430-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CASA ORANGE S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : FLAVIA FERNANDES GONCALVES
ADVOGADO : EWERTON MARCUS NOGUEIRA DE OLIVEIRA - RJ149874

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL. SÚMULA N.º 543/STJ. DANO MORAL CARACTERIZADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento desta Corte, consolidado na Súmula n.º 543/STJ, é no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula n.º 7/STJ.

3. A incidência da Súmula n.º 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723488 - RJ (2024/0305430-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CASA ORANGE S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : FLAVIA FERNANDES GONCALVES
ADVOGADO : EWERTON MARCUS NOGUEIRA DE OLIVEIRA - RJ149874

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL. SÚMULA N.º 543/STJ. DANO MORAL CARACTERIZADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento desta Corte, consolidado na Súmula nº 543/STJ, é no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CASA ORANGE S. A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento devido à incidência das Súmulas nºs 7 e 568/STJ (e-STJ fls. 568/572).

Nas presentes razões, a agravante aduz que

"(...) o que se busca através do recurso é o reconhecimento de matéria de direito, qual seja, a simples aplicabilidade do artigo 884 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial, não sendo, portanto, o caso de aplicabilidade da súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que é impugnada.

(...)

Como exposto no recurso especial, muito embora o v. acórdão recorrido e os acórdãos indicados como paradigmas tivessem o mesmo

*substrato fático, decidiram de forma diversa.
(...)” (e-STJ fl. 578).*

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

De início, da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o tribunal de origem decidiu de acordo com o entendimento desta Corte, consolidado na Súmula nº 543/STJ, no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO, ANTE A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. INSURGÊNCIA DOS DEMANDADOS.

1. Para derruir as conclusões da Corte local a respeito da natureza da relação jurídica e da responsabilidade pela rescisão contratual, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, bem como a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento preconizado na Súmula 543 desta Corte: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e, de plano, não conhecer do recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.529.525/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO- PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO- PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador ? integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ).

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).
4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.
5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.
6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.
7. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor? (Tema n. 971 do STJ).
8. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.538.988/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. INSURGÊNCIA DA INCORPORADORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO ACESSÓRIO CELEBRADO COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 543/STJ ADOTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283/STF. TEMA 1.095/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO.

1. O Tribunal de origem proferiu o entendimento segundo o qual a Lei n. 9.514/1997 somente regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante.
2. O Tribunal a quo aplicou ao caso a parte inicial da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".
3. Observa-se das razões recursais que a incidência da Súmula 543/STJ não foi impugnada pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF.
4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte, segundo a qual 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 n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.
5. 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 (grifei).

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

Nesse contexto, a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência dominante desta Corte atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ no ponto.

Quanto aos danos morais, se colhe o seguinte no julgado atacado:

“(...)

No caso concreto, o dano moral está bem delineado, tendo em vista que frustrou a legítima expectativa da parte autora de entrega do imóvel no prazo convencionado, ultrapassando por mais de 01 (um) ano e 3 (três) meses, após o término do prazo da cláusula de tolerância de 180 dias, transbordando os limites da razoabilidade.

(...)” (e-STJ fls. 361/362).

Com efeito, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

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

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.

5. Agravo interno não provido"

(AgInt no AR Esp n. 2.392.437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, D Je de 6/12/2023).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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 preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente , por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

3. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e

adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido"

(AgInt no AR Esp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, D Je de 9/12/2022).

Por fim, resta consignar que a incidência da Súmula n.º 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.723.488 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0305430-0

Número de Origem:

00275029720198190209 202424505478 275029720198190209

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

AGRAVANTE : CASA ORANGE S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM
NOME RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : FLAVIA FERNANDES GONCALVES

ADVOGADO : EWERTON MARCUS NOGUEIRA DE OLIVEIRA - RJ149874

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CASA ORANGE S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : FLAVIA FERNANDES GONCALVES

ADVOGADO : EWERTON MARCUS NOGUEIRA DE OLIVEIRA - RJ149874

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de abril de 2025