



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183617 - SP (2024/0419536-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAMILA ALMEIDA GILBERTONI - SP338373
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
RECORRENTE : PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS
ADVOGADA : ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277
RECORRIDO : CESAR AUGUSTO BARBOSA SEIXAS
RECORRIDO : ERIKA DE JESUS VAROLO MOYA
ADVOGADO : RICHARD ROGER ALVES GOMES - SP408121

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DIREITO DE ARREPENDIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).
2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
3. A falta de prequestionamento e a necessidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos inviabilizam o conhecimento do recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. Recursos especiais não conhecidos.

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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2183617 - SP (2024/0419536-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAMILA ALMEIDA GILBERTONI - SP338373
FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649
CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950
RECORRENTE : PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS
ADVOGADA : ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277
RECORRIDO : CESAR AUGUSTO BARBOSA SEIXAS
RECORRIDO : ERIKA DE JESUS VAROLO MOYA
ADVOGADO : RICHARD ROGER ALVES GOMES - SP408121

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DIREITO DE ARREPENDIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).
2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
3. A falta de prequestionamento e a necessidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos inviabilizam o conhecimento do recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. Recursos especiais não conhecidos.

RELATÓRIO

Trata-se de dois recursos especiais interpostos, de um lado, por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e, de outro, por PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

“Compra e venda de Imóvel - Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores - Sentença de procedência — Irresignação — Cerceamento de defesa não caracterizado — Impugnação aos benefícios da justiça gratuita não acolhida — Preliminares afastadas - Contrato de compra e venda e contrato de financiamento imobiliário firmados na mesma data - Contratos coligados que se sujeitam às normas do Código de Defesa do Consumidor (art. 54-F do CDC) - Possibilidade de resolução da compra e venda por desistência dos adquirentes, nos termos das Súmulas nºs. 01 e 03 do TJSP e da Súmula nº 543 do STJ - Resolução da compra e venda que acarreta a resolução do acessório contrato de financiamento - Coligação contratual que no caso teve por finalidade impedir a resolução da compra e venda por iniciativa dos

adquirentes — Inadmissibilidade — Precedentes - Inexistência de garantia fiduciária do imóvel com registro na matrícula respectiva - Inaplicabilidade da tese vinculante aprovada pelo C. STJ no julgamento do Tema 1095 - Alienação fiduciária dos direitos do contrato de compra venda pactuada no contrato de financiamento, também não registrada, que não impede a resolução da compra e venda — Restituição dos valores pagos e assegurado percentual de retenção - Sentença mantida — Recurso desprovido.” (e-STJ fl. 751)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 844-849 e 871-875).

Em suas razões (e-STJ fls. 775-790), RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 83, inciso III, e 1.361, §1º, do Código Civil, 32 e 42 da Lei nº 10.931/2004, 49 do Código de Defesa do Consumidor e 26-A, inciso VII, da Lei nº 6.766/1979, defendendo, em síntese, que a alienação fiduciária recaiu sobre bem móvel (direitos aquisitivos do lote) e que o direito de arrendimento não se aplica ao caso, pois a compra foi presencial.

PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS, por sua vez (e-STJ fls. 795-826), aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 30, 31, 34, §2º e 42 da Lei nº 10.931/2004, 1.361 e 1.364 do Código Civil e Decreto 911/1969, sob o argumento de que "*a legislação de regência do caso é o Código Civil (art. 1.361 do Código Civil e seguintes) e a Lei 10.931/2004, que em seu capítulo IV disciplina a Cédula de Crédito Bancário e dispensa, expressamente, o seu registro, conforme artigo 42: 'a validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro', bem como o artigo 32 que menciona que 'a constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso, fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância'*" (e-STJ fl. 805).

Aduz, ainda, que teria havido o descumprimento de recurso especial julgado sob o rito dos repetitivos (REsp nº 1.740.911), pois "*nos casos de rescisão contratual, por iniciativa do adquirente do imóvel, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado*" (fl. 825).

O prazo para as contrarrazões decorreu sem manifestação.

Em juízo de retratação (artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil), o Tribunal de origem reformou o acórdão recorrido quanto ao termo inicial dos juros de mora (e-STJ fls. 884-886).

Ambos os recursos especiais foram admitidos na origem (e-STJ fls. 892-894 e 895-897).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

(i) Do recurso especial de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A despeito do extenso rol de dispositivos apontados como violados no apelo nobre, apenas foi efetivamente prequestionado o art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, de modo que, quanto aos demais, inviável o conhecimento do recurso

por força das Súmulas nº 211/STJ (*"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*) e nº 282/STF (*"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*).

E, neste aspecto (art. 49 do Código de Defesa do Consumidor), assim dispôs o acórdão recorrido:

"(...)

Ressalte-se que houve a tentativa do exercício do direito ao arrependimento por parte dos compradores, consoante a hipótese do art. 49 do CDC, uma vez que o contrato foi assinado fora da residência dos autores no dia 04 de fevereiro de 2022 e nos dias 05 e 09 do mesmo mês já havia mensagens acerca do cancelamento do contrato com o representante da vendedora (fls. 59/62)" (e-STJ fls. 767-768).

Assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria o reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

Referidos óbices processuais inviabilizam o exame das alegações recursais também sob a ótica da alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - DECISÃO AGRAVADA COM MAIS DE UM FUNDAMENTO - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE UM DELES - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Inviável o agravo interno que deixa de atacar todos os fundamentos da decisão recorrida, nos termos da Súmula 182/STJ.

2. A falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela alínea 'c' do permissivo constitucional, diante da impossibilidade de se configurar o dissídio jurisprudencial, pois não há como se demonstrar a similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado.

3. Agravo regimental improvido".

(AgRg no REsp 631.588/RS, Rel. Min. ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJ 5/6/2006)

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiologista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.

(...)

- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.

Recurso especial não conhecido".

(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

(ii) Do recurso especial de PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS

De início, registra-se que a tese relacionada com o termo inicial dos juros de mora está prejudicada, tendo em vista o juízo de retratação operado na origem (e-STJ fls. 884-886).

Dessa forma, sobeja para análise tão somente a insurgência relacionada com os artigos 30, 31, 34, §2º e 42 da Lei nº 10.931/2004, 1.361 e 1.364 do Código Civil e Decreto 911/1969.

No tocante ao conteúdo normativo dos mencionados artigos de lei, nenhum deles foi debatido no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração.

Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula nº 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:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO AMBIENTAL. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. TUTELA ANTECIPADA. SÚMULA N. 735 DO STF. INCIDÊNCIA POR ANALOGIA. ART. 300 DO CPC. REQUISITOS. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 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. Prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

3. 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 extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

4. O Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, admite a interposição de recurso especial contra acórdão que decide sobre pedido de antecipação da tutela, para tão somente discutir eventual ofensa aos próprios dispositivos legais que disciplinam a matéria da tutela provisória descrita no art. 300 do CPC.

5. Não se admite a revisão do entendimento firmado pela corte de origem - reconhecimento da presença dos requisitos fumus boni iuris e do periculum in mora - quando a controvérsia demandar a análise fático-probatória dos autos, ante a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo interno desprovido".

(AgInt no AREsp n. 2.425.718/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024)

A ausência de prequestionamento inviabiliza o exame das alegações recursais também sob a ótica da alínea "c" do permissivo constitucional.

A respeito:

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. SÚMULA Nº 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, sequer de modo implícito, incide o disposto nas Súmulas nº 282/STF e nº 211/STJ.

2. Ocorrendo omissão de questão fundamental ao deslinde da controvérsia, deve a parte recorrente apontar nas razões do apelo nobre, de forma clara e precisa, violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, e não insistir na ofensa aos dispositivos legais não prequestionados.

3. A falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

4. Agravo interno não provido".

(AgInt no REsp n. 1.787.166/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

(iii) Do dispositivo

Ante o exposto, não conheço dos recursos especiais.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários devidos pelas recorrentes para 16% (dezesseis por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.183.617 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0419536-0

Número de Origem:
10045251820228260008

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : CYLMAR PITELLI TEIXEIRA FORTES - SP107950

FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA - SP132649

CAMILA ALMEIDA GILBERTONI - SP338373

RECORRENTE : PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS

ADVOGADA : ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277

RECORRIDO : CESAR AUGUSTO BARBOSA SEIXAS

RECORRIDO : ERIKA DE JESUS VAROLO MOYA

ADVOGADO : RICHARD ROGER ALVES GOMES - SP408121

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 05 de maio de 2025