



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2867422 - SP (2025/0066953-1)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO I9 BELARUS SPE LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : MARCUS VINICIUS MACHADO ROSA
AGRAVADO : NIEDJA MARIA CAJUZINHA
ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ, além de negativa de prestação jurisdicional e ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.
2. A parte agravante defende a retenção de 50% dos valores pagos, alegando inadimplemento da parte recorrida e ofensa ao princípio *pacta sunt servanda*. A decisão de primeira instância foi pela restituição integral dos valores pagos, devido à culpa da incorporadora pelo atraso na entrega do imóvel.

II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional, inépcia da apelação da parte agravada e possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, considerando o inadimplemento da parte recorrida e a alegação de inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ.

III. Razões de decidir

4. 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.

5. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme em reconhecer que a reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não ofende o princípio da dialeticidade, quando puderem ser extraídas do recurso as razões de fato e de direito que justifiquem a reforma do julgado" (REsp n. 1.907.860/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025). A Corte de origem seguiu tal entendimento. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

8. 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.

9. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno não provido.

"1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem decide claramente a matéria controvertida. 2. A reprodução de argumentos na apelação é permitida, desde que haja compatibilidade com os temas decididos na sentença. 3. A restituição integral das parcelas pagas é devida em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, conforme a Súmula n. 543 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489, 1.022, 932, III, 1.010, III; CC/2002, arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421, 421-A, 422; Lei n. 4.591 /1964, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.587.645/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2017; STJ, AgRg no AREsp n. 207.336/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 12/6/2015.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de agosto de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2867422 - SP (2025/0066953-1)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO I9 BELARUS SPE LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : MARCUS VINICIUS MACHADO ROSA
AGRAVADO : NIEDJA MARIA CAJUZINHA
ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ, além de negativa de prestação jurisdicional e ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.
2. A parte agravante defende a retenção de 50% dos valores pagos, alegando inadimplemento da parte recorrida e ofensa ao princípio *pacta sunt servanda*. A decisão de primeira instância foi pela restituição integral dos valores pagos, devido à culpa da incorporadora pelo atraso na entrega do imóvel.

II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional, inépcia da apelação da parte agravada e possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, considerando o inadimplemento da parte recorrida e a alegação de inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ.

III. Razões de decidir

4. 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.

5. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme em reconhecer que a reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não ofende o princípio da dialeticidade, quando puderem ser extraídas do recurso as razões de fato e de direito que justifiquem a reforma do julgado" (REsp n. 1.907.860/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025). A Corte de origem seguiu tal entendimento. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

8. 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.

9. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno não provido.

"1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem decide claramente a matéria controvertida. 2. A reprodução de argumentos na apelação é permitida, desde que haja compatibilidade com os temas decididos na sentença. 3. A restituição integral das parcelas pagas é devida em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, conforme a Súmula n. 543 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489, 1.022, 932, III, 1.010, III; CC/2002, arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421, 421-A, 422; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.587.645/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2017; STJ, AgRg no AREsp n. 207.336/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 12/6/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 552-568) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 543-548).

Em suas razões, a parte agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ.

Reitera a alegação de negativa de prestação jurisdicional (desrespeito aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), pois a Corte local teria ignorado o pedido de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, com base nas alegações de rescisão contratual por culpa dos adquirentes.

Indica ofensa aos arts. 932, III, e 1.010, III, do CPC/2015, alegando, em síntese, a impossibilidade de apreciação do mérito do recurso de apelação da contraparte, ante a ausência de impugnação específica da sentença no referente "à conduta dos agravados após o prazo de conclusão das obras, notadamente porque, ao replicarem integralmente os termos da petição inicial, os agravados insistiram apenas na tese de que houve 'atraso' na entrega do empreendimento. Em síntese, o pilar decisório estabelecido na r. sentença consistia na conduta que os agravados tiveram após a expedição do habite-se. Se este elemento não foi impugnado pelas razões de apelação, é corolário lógico concluir que os fundamentos do pronunciamento jurisdicional não foram impugnados" (fls. 557-558). Nesse contexto, aponta ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.

No mérito, suscita desrespeito aos arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421, 421-A e 422 do CC/2002, 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e 373, II, do CPC/2015, defendendo ser lícito reter 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela parte agravada, ante seu inadimplemento incontroverso, sob pena de ofensa ao princípio *pacta sunt servanda*.

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

Foi apresentada impugnação, requerendo a condenação da agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 (fl. 572).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 543-548):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e de demonstração da ofensa aos artigos de lei indicados, (b) aplicação da Súmula n. 7/STJ e (c) falta de comprovação do dissídio jurisprudencial, por inexistência de cotejo analítico (fls. 490-493).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (fl. 435):

Apelação – Ação declaratória de rescisão contratual – Contrato de compra e venda de bem imóvel – Atraso na entrega do empreendimento configurado – Culpa exclusiva da ré – Prazo de entrega e de tolerância extrapolados – Ausência de entrega das chaves após a expedição de habite-se já ocorrida após o prazo final – Contrato firmado após a vigência da Lei do Distrato – Aplicabilidade – Pandemia que não caracteriza a ocorrência de caso fortuito – Restituição dos valores pagos devida integralmente em razão da culpa da incorporadora pelo desfazimento do negócio – Retenção de valores que é incabível – Procedência dos pedidos – Inversão da sucumbência – Recurso provido.

Os embargos de declaração foram decididos nos termos da ementa a seguir (fl. 453):

Embargos de declaração Matéria abordada em preliminar de contrarrazões que não constou no acórdão Omissão suprida Esclarecimento Demais matérias alegadas com o objetivo de obter pronunciamento acerca de temas já examinados no julgamento da apelação Impossibilidade Inexistência de obscuridade, contradição ou erro material Não acolhimento Prequestionamento que não justifica a interposição do recurso Acolhidos em parte os embargos, sem alteração do julgamento.

No recurso especial (fls. 458-477), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a recorrente apontou violação:

(i) dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, argumentando haver negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem teria ignorado o pedido de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, antes a rescisão contratual por culpa dos adquirentes,

(ii) dos arts. 932, III, e 1.010, III, do CPC/2015, alegando, em síntese, a impossibilidade de apreciação do mérito do recurso de apelação da contraparte, ante a ausência de impugnação específica da sentença no referente "ao pilar decisório consistente na conduta que os recorridos tiveram após a expedição do habite-se. E, neste particular, inexistente uma única linha

no recurso que peça a reforma da r. sentença" (fl. 471). Nesse contexto, defendeu que ofensa ao princípio da dialeticidade recursal, e

(iii) dos arts. 112, 113, *caput*, § 1º, I e III, 421, 421-A e 422 do CC/2002, 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e 373, II, do CPC/2015, defendendo ser lícito reter 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela parte recorrida, ante o inadimplemento incontroverso dela, sob pena de ofensa ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Foram ofertadas contrarrazões, requerendo o arbitramento de honorários recursais (fls. 482-489).

No agravo (fls. 496-517), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada, reiterando o pedido de fixação de honorários recursais (fls. 520-529).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão à recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu claramente a matéria controvertida no referente ao reembolso integral dos valores pagos pela parte recorrida, ante o atraso na entrega das chaves, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da parte recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489 do CPC/2015), tampouco é o caso de cabimento dos aclaratórios.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que reproduzir, na apelação, as razões deduzidas na contestação não enseja, por si só, a negativa de conhecimento do recurso.

Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE DA APELAÇÃO. OBSERVÂNCIA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS. REPETIÇÃO DAS RAZÕES FINAIS. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INEXISTÊNCIA. INTENÇÃO DE REFORMA DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SUMULA 182, DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. É entendimento pacificado neste Superior Tribunal de Justiça que a repetição pelo recorrente, nas razões da apelação, do teor da petição inicial, ou no caso das razões finais, não ofende o princípio da dialeticidade, quando puderem ser extraídos do recurso fundamentos suficientes, notória intenção de reforma da sentença e os demais requisitos previstos no artigo 514, do CPC/73.

3. A ausência de impugnação aos fundamentos da decisão recorrida enseja a aplicação da Súmula 182, do STJ.

4. 2. A deficiência na fundamentação atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284/STF.

5. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no REsp n. 1.587.645/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/3/2017, DJe 10/4/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. CONHECIMENTO DO APELO. REITERAÇÃO DE ARGUMENTOS DA PETIÇÃO INICIAL. DEMONSTRAÇÃO DA IRRESIGNAÇÃO. REQUISITO FORMAL. PREENCHIMENTO. ART. 514, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA DE

VIOLAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ.

1. A reprodução, na apelação, dos argumentos contidos na petição inicial não impede, por si só, o conhecimento do recurso, mormente quando da fundamentação se extraia irresignação da parte com a sentença prolatada.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 207.336/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 12/6/2015.)

O Tribunal de origem aplicou o referido entendimento. Confira-se (fl. 454):

No tocante à matéria preliminar, realmente não houve menção expressa no acórdão. Apesar de ser óbvio que o recurso foi conhecido porque reuniu condições de admissibilidade, fica esclarecido que o recurso atacou os fundamentos da sentença, razão pela qual era cabível seu conhecimento. Ademais, a cópia dos argumentos trazidos na inicial, por si só, não enseja o não conhecimento do recurso, sendo certo ainda que é vedada a inovação recursal (art. 1.014 do CPC).

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

A recorrente defendeu que seria lícito reter 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, ante a culpa dos recorridos pela rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário.

Para justificar tal tese, invocou os arts. 112, 113, *caput*, § 1º, I e III, 421, 421-A e 422 do CC/2002 e 373, II, do CPC/2015, os quais, todavia, não apresentam o alcance normativo pretendido, porque nada dispõem a respeito da cláusula penal cobrada pela empresa.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF.

Nesse aspecto: AgInt no AgInt no AREsp n. 984.530/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 20/10/2017, e AgInt no REsp n. 1.505.441/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.

O Tribunal de origem não debateu o conteúdo dos arts. 112, 113, *caput*, § 1º, I e III, 421 e 421-A do CC/2002 e 373, II, do CPC/2015 sob o enfoque pretendido pela recorrente, a despeito dos aclaratórios opostos.

Registre-se ainda que a recorrente, nas contrarrazões à apelação dos recorridos (fls. 403-423), nada alegou a respeito dos referidos normativos. Logo, não há omissão no julgado sobre o exame das teses trazidas nos aclaratórios, mas sim inovação recursal da parte recorrente, o que não se admite. A propósito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM FACE DO ACÓRDÃO QUE JULGOU O AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 1.022 E INCISOS DO CPC DE 2015. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

[...]

2. Depreende-se do artigo 1.022, e seus incisos, do novo Código de Processo Civil que os embargos de declaração são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição, omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador, ou até mesmo as condutas descritas no artigo 489, parágrafo 1º, que configurariam a carência de fundamentação válida. Não se prestam os aclaratórios à inovação recursal, ou ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de meramente dar efeito modificativo ao recurso.

3. Embargos de declaração rejeitados, com aplicação da multa prevista no § 2º do art. 1026 do Novo Código de Processo Civil.(EDcl no AgInt no AREsp n. 917.057/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2019, DJe 4/6/2019.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 333 DO CPC/73. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU A COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. VALOR INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. DESNECESSIDADE. VERBA FIXADA COM MODERAÇÃO E RAZOABILIDADE. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. BIS IN IDEN. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE VALORES. FORMA DE ATUALIZAÇÃO. OFENSA AO 406 DO CC/02. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 211 DO STJ. [...]

6. A matéria atinente aos índices de correção e juros moratórios (art. 406 do CC/02) não foi objeto de impugnação nas razões da apelação, somente sendo levantada em embargos de declaração e, posteriormente, em recurso especial, tratando-se, inequivocamente, de inovação recursal.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 791.557/AM, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 9/3/2017.)

Inafastáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o direito à retenção de parte do montante das parcelas pagas somente é assegurado às construtoras quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente do imóvel. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "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 543/STJ).

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.124.791/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2016, DJe 22/8/2016 .)

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que o atraso na entrega do imóvel decorreu de responsabilidade da recorrente. Confira-se o seguinte excerto (fls. 437-439):

Ao contrário do que entendeu a douta magistrada, a entrega do imóvel não ocorreu dez dias após o prazo fato que já seria considerado mora mas sim na conclusão do empreendimento coma expedição do habite-se (fls. 95 e 171). Os autores afirmaram na inicial que até o ajuizamento da ação, ocorrida em 19/12/2023, não haviam recebido as chaves do imóvel (fls. 02), circunstância em relação à qual a ré não cuidou provar o contrário (art. 373, II, do CPC, e art. 6º, VIII, do CDC). Em sua contestação, a demandada alegou que a rescisão foi motivada pela falta de aprovação do financiamento para pagamento do saldo devedor, e que os compradores estavam em mora. Todavia, o alegado inadimplemento ocorreu após o prazo para entrega do empreendimento, o que se depreende das provas juntadas por ela (fls. 164/168), sobretudo a notificação extrajudicial que aponta o vencimento em 30/09/2023, ou seja, três meses após a data final para entrega do imóvel (fls. 169/170).

[...]

Dito isso e considerando que a rescisão contratual foi pleiteada pelos compradores e não pela promitente vendedora, e que é motivada pelo já comprovado inadimplemento contratual configurado pelo atraso na entrega do imóvel, a rescisão contratual é medida que se impõe. Ademais, tratando-se de culpa exclusiva da incorporadora, não é cabível nenhum tipo de retenção de valores, como previsto no artigo 43-A da Lei do Distrato, transcrito acima.

Cabe destacar que a incorporadora alegou em sua contestação a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, em razão da pandemia, para justificar o atraso, evento que não caracteriza, por si só, as excludentes jurídicas invocadas. É certo que as atividades empresariais voltaram operar plenamente ainda no ano de 2020, e que a pandemia começou em março de 2020, três meses antes de firmado o contrato com os proponentes da ação, e mais de três anos antes do prazo final para entrega.

Ademais, a tese de que os entraves administrativos são excludentes de responsabilidade não pode ser acolhida, uma vez que a Súmula 161, desta Corte, prevê expressamente a não ocorrência de caso fortuito ou força maior para casos como esse. Diante do exposto, fica declarada a rescisão contratual, devendo a demandada restituir a integralidade dos valores pagos pelos autores, com correção monetária a partir de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (art. 405, do Código Civil), de forma única, e não parcelada (Súmula 2 desta Corte).

[...]

Para dissentir dessa conclusão, a fim de descaracterizar o inadimplemento contratual das empresas, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao manter a condenação da empresa à devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida (fl. 439), 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.

Diante do exposto, NEGO 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 intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-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.

Ademais, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais concluiu pela mora da agravante na entrega das chaves, incidindo os encargos rescisórios daí decorrentes.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanadas supostas omissões, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de que ele seja revisto. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que reproduzir na apelação as razões deduzidas na contestação não enseja, por si só, a negativa de conhecimento do recurso.

Nessa linha:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. REQUISITOS. REITERAÇÃO DE ARGUMENTOS ANTERIORES. COMPATIBILIDADE COM A SENTENÇA. CONHECIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A reprodução na apelação das razões já deduzidas na contestação não determina a negativa de conhecimento do recurso, desde que haja compatibilidade com os temas decididos na sentença" (REsp 924.378/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ 11.4.2008).

2. No caso, os argumentos do recurso são compatíveis com a sentença, sendo possível extrair de suas razões o inconformismo e o interesse na reforma do julgamento.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.624.274/PR, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2017, DJe de 21/2/2017.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. ART. 475-J DO CPC/1973. TERMO INICIAL PARA CUMPRIMENTO DA SENTENÇA. MATÉRIA FACTUAL E PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 284 DO STF. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

[...]

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme em reconhecer que a reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não ofende o princípio da dialeticidade, quando puderem ser extraídas do recurso as razões de fato e de direito que justifiquem a reforma do julgado

5. O entendimento do acórdão recorrido acerca da observância, pelo devedor, do prazo para cumprimento da obrigação prevista no art. 457-J do CPC/1973 está ancorada em elementos de natureza fático-probatória, insuscetíveis de revisão na via especial.

6. O recurso especial não infirmou validamente o fundamento decisório que afastou a existência de preclusão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

[...]

Dispositivos relevantes citados: CPC/1973, art. 475-J; CPC/2015, art. 932, III. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1917734/PB, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 18/3/2022.

(REsp n. 1.907.860/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. MERA REPRODUÇÃO DA IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO NA APELAÇÃO. POSSIBILIDADE. RAZÕES RECURSAIS QUE REBATERAM ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL. EQUÍVOCO NA CONTAGEM. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 5º, 77, I E II, E 373, I, DO CC /2002. DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO PREQUESTIONADOS. SÚMULA 211 /STJ. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que a mera reprodução da exordial ou da peça contestatória nas razões da apelação não enseja, por si só, afronta o princípio da dialeticidade recursal, sendo necessário, para o não conhecimento da insurgência, que inexistia combate aos fundamentos da sentença.

[...]

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.477.628/MS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

No caso, há compatibilidade entre a apelação da parte agravada e os temas decididos na sentença, sendo possível extrair de suas razões o inconformismo com a descaracterização da mora da vendedora em primeira instância e o interesse na reforma da decisão (cf. fls. 385-397), motivo pelo qual a Corte *a quo* rejeitou a preliminar de inépcia do referido recurso (cf. fl. 454).

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Por outro lado, considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

Os arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421, 421-A e 422 do CC/2002 e 373, II, do CPC/2015 não têm pertinência temática para sustentar o requerimento de

cobrança da cláusula penal de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, ante a suposta culpa dos agravados pela rescisão do compromisso de compra e venda imobiliária, porque não tratam especificamente do mencionado encargo.

Inafastável a Súmula n. 284/STF.

Além disso, a despeito dos aclaratórios opostos, o conteúdo dos arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421 e 421-A do CC/2002 e 373, II, do CPC/2015 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem sob o enfoque pretendido pela parte agravante.

Não é possível extrair do acórdão recorrido as seguintes matérias (cf. fls. 434-440 e 452-455):

(i) "nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem" (CC/2002, art. 112);

(ii) critérios de interpretação dos negócios jurídicos (CC/2002, 113, *caput* e § 1º, I e III);

(iii) o princípio da função social dos contratos (CC/2002, art. 421);

(iv) a presunção da paridade e da simetria nos contratos civis e empresariais (CC/2002, art. 421-A); e

(v) a satisfação do ônus probatório a cargo da empresa agravante no referente à satisfação de seus deveres contratuais (CPC/2015, art. 373, II), à luz da interpretação sistemática dos arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421 e 421-A do CC /2002

Registre-se ainda que a agravante, nas contrarrazões à apelação dos agravados (fls. 403-423), nada alegou a respeito dos referidos normativos. Logo, não há omissão no julgado sobre o exame das teses trazidas nos aclaratórios, mas sim inovação recursal da parte recorrente, o que não se admite. A propósito:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. INOVAÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Consoante a literalidade do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração são cabíveis para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento, e/ou corrigir eventual erro material.

2. Não é admissível, em sede de declaratórios, a apreciação de temas que configurem inovação recursal, consoante entendimento já firmado neste Sodalício. Precedente.

[...]

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no RE nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.702.212/ES, Relatora Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, CORTE ESPECIAL, julgado em 21/11/2018, DJe 28/11/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. LIMITE DE SESSÕES DE TERAPIA E COBRANÇA DE COPARTICIPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

INSUFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. DANO MORAL AFASTADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É inviável o conhecimento de matéria trazida no recurso especial, mas não ventilada no acórdão recorrido, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

2. A pretensão de discussão de matéria não veiculada na apelação caracteriza indevida inovação recursal, inviabilizando seu debate em sede de embargos de declaração. Não há que se cogitar de omissão sobre tese que não foi suscitada em momento oportuno.

[...]

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.720.743/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/3/2021, DJe 7/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. AUMENTO DA MENSALIDADE POR FAIXA ETÁRIA. RESP 1.568.244/RJ. INAPLICABILIDADE. ABUSIVIDADE DOS PERCENTUAIS CONSTATADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PRÉVIA PERÍCIA CONTÁBIL. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito considerado cabível ao caso concreto.

2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que é descabida a apresentação de tese apenas em embargos de declaração, por configurar indevida inovação recursal.

[...]

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.902.920/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe 25/3/2021.)

A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

Ressalte-se ainda que "o prequestionamento ficto somente pode ser reconhecido se a parte alegar expressamente sua incidência nos embargos declaratórios e justificar o vício de omissão nas razões do apelo especial" (AgInt no REsp n. 1.798.197/CE, Relator Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/4/2020, DJe 28/4/2020), o que não ocorreu.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO LIMINAR. NÃO RECONHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Sodalício é firme no sentido de que, à luz do Novo Código de Processo Civil, admite-se o prequestionamento ficto, contudo, é necessário que a parte aponte, no apelo nobre, e não somente nos embargos de declaração encaminhados ao Tribunal de origem, o vício no acórdão recorrido, para que se proceda ao debate acerca das matérias federais indicadas no recurso especial - exegese dos arts. 1.022 e 1.025 do

CPC/2015, o que não ocorreu na presente hipótese. Precedentes.

2. 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 omissivo, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. Não havendo oposição de embargos de declaração na origem, resta inviabilizado o conhecimento da tese de negativa de prestação jurisdicional. Precedentes.

2. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 282/STF. 3. Majorados para 16,5% (dezesesseis e meio por cento) os honorários sucumbenciais, não há que se falar em afronta aos limites previstos no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.385.697/MA, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019.)

Aplicáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Além disso, a Corte estadual concluiu que houve inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes (fls. 437-439).

Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com efeito, aplicadas as disposições do CDC, os termos da rescisão serão regidos pela Súmula n. 543/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 vendedor /construtor".

Nesse aspecto:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO NA SÚMULA 543 /STJ. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca da resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária na hipótese de atraso na entrega da obra.

2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "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 [...]".

3. Caso concreto em que a culpa da incorporadora foi reconhecida pelo Tribunal de origem, sendo devida, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.

[...]

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

(AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

[...]

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "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 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019.)

Logo, diante do inadimplemento contratual imputável à empresa recorrente, o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior ao manter a condenação à devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida (fl. 439).

Inafastável a Súmula n. 83/STJ.

Assim, não procedem as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar a conclusão 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, o que não ocorreu.

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 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.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.867.422 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0066953-1

Número de Origem:
10464776120238260001

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO I9 BELARUS SPE LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

AGRAVADO : MARCUS VINICIUS MACHADO ROSA

AGRAVADO : NIEDJA MARIA CAJUZINHA

ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO I9 BELARUS SPE LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

AGRAVADO : MARCUS VINICIUS MACHADO ROSA

AGRAVADO : NIEDJA MARIA CAJUZINHA

ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de agosto de 2025