AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.190.049 - SP (2017/0269582-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727
AGRAVADO	:	VALDIR PORFIRIO
ADVOGADO	:	MARCO AURELIO RESENDE TEIXEIRA - SP128654

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face acórdão assim ementado (fl. 291, e-STJ):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRÉDIO DE APARTAMENTOS – RESCISÃO CONTRATUAL PRETENDIDA – ADMISSIBILIDADE – PROVA QUE REVELA NO EXATO SENTIDO DA INICIAL – EMBARGOS DESPESAS DE DESLOCAMENTO E ESTADA DA PARTE A SUPORTAR PELO VENCIDO – DESNECESSIDADE DE EXPLICITAÇÃO NA INICIAL – MULTA FIXADA POR ABUSO NO EMBARGAR MANTIDA – PERDIMENTO IMPORTANTE DO AUTORA A IMPLICAR NA DIVISÃO DA SUCUMBÊNCIA – DECISÃO CONFIRMADA EM SUA MÓR PARTE – APELO ACOLHIDO EM PARTE.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados pelo acórdão de fls. 305-307, e-STJ.

Nas razões do recurso especial, a recorrente pugna pelo "*reconhecimento da negativa/incompletude da prestação jurisdicional, em contrariedade aos arts. 463 inc. II e 535 inc. II; 126, 128 e 460; 131; 165, 458, II-III cc. 125, I do CPC/1973; arts. 11, 489, I a III, §1º, incs. III-IV, 494, inc. II, 1.022, incs. II-III e parágrafo único, inc. II; cc. 7º e 139, I do CPC/2015; e arts. 2º; 3º; e Sº 6º caput, §2º da LINDB, revogando o acórdão dos embargos de declaração e devolvendo os autos para que novo julgamento seja feito, suprindo as omissões apontadas e integrando a motivação no acórdão*" (fl. 264, e-STJ).

Sustenta que houve cerceamento de defesa, apontando violação aos arts. 7º, 139, I, 369, 373, II, e 442 do Código de Processo Civil/2015. Aduz que "*o prejuízo da recorrente está evidente, porquanto foram condenadas na restituição de 100% dos*

valores pagos como sinal/arras ao entendimento de ser abusiva a clausula contratual dispondo sobre a retenção, sem contudo, ter sido oportunizada a produção de provas para demonstrar a inexistência dessa abusividade e de tercumprido com o dever de informar clara e precisamente o recorrido sobre os termos do pactuado e suas consequências" (fl. 325, e-STJ).

Alega que constou expressamente do contrato que, havendo distrato ou rescisão por interesse ou culpa do recorrido, haveria a retenção dos valores pagos a título de sinal/arras, sendo que o afastamento desse encargo ao argumento de que seria ilegal e abusivo, viola os arts. 104, 113, 418 e 420 do Código Civil.

Aduz violação aos arts. 394 e 396 do Código Civil, afirmando que o termo inicial para incidência dos juros de mora é o trânsito em julgado, e não a citação.

Afirma que "*não houve pedido de indenização por danos materiais nem de restituição de despesas; logo, a condenação da recorrente contraria o CPC/1973, arts. 128 e 460 cc. 264 e 293; e o CPC/2015, arts. 141 e 492 cc. 322 [...] além disso, considerando que foi reconhecida a sucumbência reciproca, não há razão para a recorrente ser condenada em restituir as despesas supostamente sofridas pelo recorrido*" (fl. 333, e-STJ).

Sem contrarrazões (fl. 338, e-STJ).

O recurso especial foi admitido na origem, conforme a decisão de fl. 598-599, e-STJ.

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

No que se refere à preliminar suscitada, não observo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, senão julgamento contrário aos interesses dos recorrentes, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência. Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento.

Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos

controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. 1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade, eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço. [...] 3. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida. 4.Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2016, DJe 03/08/2016).

Quanto ao apontado cerceamento de defesa, incide na espécie o óbice das Súmulas 7 e 83/STJ. No ponto, o Tribunal de origem registrou o seguinte (fl. 292, e-STJ, e-STJ):

> Inda que houvera falta de intimação para manifestação sobre documentos, estes foram desnecessários para estribar o que se sabe, e se vê dos autos: a documentação encartada com a inicial revela que, em verdade, assim como está nos lindes do sentenciamento, o inadimplemento fora mesmo do Réu, já que SPONTE SUA trocou a unidade residencial adquirida aspecto esse relevante, a irrogar culpa ao empreendedor pelo soçobro da avença. Isso, de PER SI, já basta para deferir a pretensão, inviável a retenção das arras, na forma pretendida.
>
> Da mesma sorte, nem se havia de falar em mais provas, com prosseguimento da instrução, já que nada mais havia por considerar, como realizado pelo avisado Magistrado; fôra mesmo o caso de julgamento antecipado, e, como se disse, está exato o decidido.

O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta

Corte, e a sua modificação demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra na Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7 DO STJ. COBERTURA DE PLANO DE SAÚDE E DOENÇA PREEXISTENTE. INEXISTÊNCIA DE EXAMES MÉDICOS DE ADMISSÃO QUANDO DA CONTRATAÇÃO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO NÃO PROVIDO.
> 1. Sendo o magistrado o destinatário da prova, e a ele cabe decidir sobre o necessário à formação do próprio convencimento. Desse modo, a apuração da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o indeferimento do pedido de produção de provas demanda reexame do contexto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
> Precedentes.
> [...]
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1.229.075/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 18/5/2018).
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DE PROVAS ATESTADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. 3. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RESPONSABILIDADE. QUADRO FÁTICO DELINEADO PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. O indeferimento da produção da dilação probatória requerida não configura cerceamento do direito de defesa, uma vez que ficou claro no aresto impugnado que as provas produzidas nos autos são suficientes para o correto deslinde da controvérsia. Sendo o magistrado o destinatário da prova, compete a ele o exame acerca da necessidade ou não da produção do aporte requerido, sendo inviável rever as provas dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ.
> [...]
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1.168.900/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO

> BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 13/3/2018).

No que diz respeito à devolução integral das arras/sinal, a recorrente alega que constou expressamente do contrato que, havendo distrato ou rescisão por interesse ou culpa do recorrido, haveria a retenção dos valores pagos a título de sinal/arras.

Nesse particular, os autos noticiam que a rescisão da promessa de compra e venda se deu por culpa exclusiva da promitente vendedora (fl. 232, e-STJ), de sorte que o promitente comprador tem mesmo direito à restituição integral do valor pago.

Assim, não merece reforma o acórdão recorrido, uma vez que o Tribunal de origem solucionou a controvérsia à luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos, nos termos da seguinte ementa:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.
>
> 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, **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.
>
> 2. Recurso especial não provido.
>
> (REsp 1.300.418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 10/12/2013 - grifou-se).

Incide pois, na espécie, o óbice das Súmulas 83 e 543/STJ. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO CPC/15) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
>
> [...]
>
> 4. 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, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ.
5. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA,DJe 27/6/2018).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS A SEREM RESTITUÍDAS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Este Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento 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 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). 2. Cuidando o presente caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, como concluído pelo Tribunal de origem, a consequência jurídica, estampada na referida súmula, é a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Assim, não há que se falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial, tendo em vista que o acórdão estadual está em consonância com o posicionamento deste Tribunal Superior, nos termos da Súmula 83/STJ.

> [...]
> 7. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 28/5/2018).

Afirma a recorrente que o termo inicial para incidência dos juros de mora é o trânsito em julgado, e não a citação.

Ocorre que, conforme acima descrito o contrato foi rescindido por culpa exclusiva da promitente vendedora, ora recorrente, de sorte que nessa hipótese, os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme bem consignou a Corte de origem. Incidência da Súmula 83/STJ.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PREVIDÊNCIA PRIVADA. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. 1. ALEGAÇÃO DE REFORMATIO IN PEJUS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. INOVAÇÃO RECURSAL.
> PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 2. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 3. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. ART. 489 DO CPC/2015. NÃO CARACTERIZADA. 4. ÍNDICE CORRETO PARA APLICAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. 5. JUROS DE MORA. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 6. AGRAVO IMPROVIDO.
> [...]
> 5. Com efeito, o entendimento jurisprudencial desta Corte firmou-se no sentido de que, nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, estes devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.
> 5.1. Contudo, não é o caso dos autos, haja vista que a Corte estadual, ao fixar o termo inicial a partir da citação, esclareceu que "não houve no caso em tela desfazimento do negócio por inadimplemento ou mera resilição por iniciativa do comprador, impondo-se para este caso os juros de mora a partir da sentença, conforme sentença do magistrado a quo." 5.2. Desse modo, não há como acolher a

> irresignação recursal, tendo em vista que o acórdão solucionou a questão de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que os juros moratórios fluem, nos casos de responsabilidade contratual, a partir da citação, e não da data do arbitramento da indenização.
> 6. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1.288.143/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 21/9/2018)
>
> AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2. Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp 1.719.574/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 11/9/2018).

Por fim, a recorrente alega julgamento *extra petita*, uma vez que, segundo afirma, "*não houve pedido de indenização por danos materiais nem de restituição de despesas; logo, a condenação da recorrente contraria o CPC/1973, arts. 128 e 460 cc. 264 e 293; e o CPC/2015, arts. 141 e 492 cc. 322 [...] além disso, considerando que foi reconhecida a sucumbência recíproca, não há razão para a recorrente ser condenada em restituir as despesas supostamente sofridas pelo recorrido*" (fl. 333, e-STJ).

Ao se manifestar sobre a questão, a Corte de origem assim dispôs (fl. 292, e-STJ):

> As despesas com o deslocamento da parte, para acudir ao chamamento judicial, e a partir da pretensão da própria Requerida, devem mesmo ser suportadas por ela, e além dos recibos, vê-se que os valores são os que comumente se pagam para hipóteses que tais, nem se lobrigando alguma vulneração ao Princípio insculpido no Art.884 do Código Civil.
> Uma coisa, porém, socorre o Réu: a sucumbência, com a rejeição da tese do dano moral, não poderia ser deferida como o foi; importava em sua divisão. É que a fantasiosa posição que tal implica em

> importante perdimento, e de aí que a mór solução fora mesmo a divisão da sucumbência custas apenas a cargo de cada qual, e sem honorários.

A modificação do acórdão recorrido nesse particular esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CARTÃO DE CRÉDITO CONSIGNADO COM DESCONTO EM FOLHA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO NÃO COMPROVADA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Inviável a análise de eventual violação aos dispositivos legais arrolados no apelo nobre, uma vez que o Tribunal de origem erigiu seu entendimento totalmente calcado nas provas dos autos, valendo-se delas para concluir pela improcedência do pedido do recorrente. Incidência da Súmula 7 do STJ.
> 2. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 938.660/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 10/10/2016).

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo e a gratuidade da justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora