

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.606.932 - RJ  
(2019/0317394-1)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO RIBEIRO CARDOSO**  
**AGRAVANTE : MARIA CRISTINA BION CARDOSO**  
**ADVOGADOS : RODRIGO FUX - RJ154760**  
**MATEUS PESSANHA LEIDA DE CARVALHO - RJ177479**  
**ALESSANDRO GONÇALVES AYRES - RJ201884**  
**AGRAVADO : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO -**  
**DF024081**

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. CUMPRIMENTO SUBSTANCIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

**DECISÃO**

utos noticiam que o GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (VENDEDOR) propôs ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel contra CARLOS EDUARDO RIBEIRO CARDOSO e NILZA MARIA MALTEZ FABIANO DE SOUZA (COMPRADORES), por falta de pagamento das parcelas referentes a aquisição da unidade imobiliária.

A pretensão foi julgada procedente, para extinguir o contrato de compra e venda, com a reintegração do VENDEDOR na posse do imóvel e condenar os COMPRADORES a pagar pela ocupação do apartamento.

A sentença foi reformada em apelação, *para retificar a data da entrega das chaves, constante da fundamentação da sentença, para 09/05/2008, além de RETIFICAR, de ofício, a sentença, para fazer dela constar que a autora deve devolver 80% do montante até então pago pelos réus do preço do imóvel, com correção monetária, segundo os índices da Corregedoria deste Tribunal de Justiça, a partir do desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, ficando autorizado o desconto do montante relativo à taxa de ocupação (e-STJ, fl. 486), cujo acórdão encontra-se assim ementado:*

APELAÇÕES CÍVEIS/AGRAVOS RETIDOS COM RAZÕES REITERADAS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. REINTEGRAÇÃO NA POSSE E INDENIZATÓRIA PELO TEMPO DE OCUPAÇÃO INDEVIDA DO BEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, PROLATADA SOB A ÉGIDE DO CPC/73. INCONFORMISMO DE TODAS AS PARTES. AGRAVOS RETIDOS INTERPOSTOS EM FACE DE DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA, TENDO EM VISTA QUE CABE AO JUIZ, COMO DESTINATÁRIO DAS PROVAS, AFERIR A NECESSIDADE DE SUA REALIZAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 130 DO CPC/73, VIGENTE À ÉPOCA, E DO VERBETE DE SÚMULA 156 DO TJRJ. INADIMPLENTO DOS RÉUS COMPROVADA, APÓS O CONTRATO ORIGINÁRIO TER SIDO OBJETO DE NOVAÇÃO, VEZ QUE DEIXARAM OS MESMOS DE PAGAR AS PARCELAS DO PREÇO APÓS A ENTREGA DAS CHAVES, QUE SE DEU ANTES DA DATA AVENÇADA. RESCISÃO QUE É DIREITO DA AUTORA, NOS TERMOS DA SÚMULA 543 DO STJ, COM A SUA CONSEQUENTE REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL, E DEVOUÇÃO DE 80% DO MONTANTE ATÉ ENTÃO PAGO PELOS RÉUS, COM JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO E CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DO DESEMBOLSO. DEVOUÇÃO DO VALOR QUE É CONSEQUÊNCIA NATURAL DO RETORNO AO STATUS QUO ANTE DAS PARTES, NÃO DEPENDENDO DE PEDIDO EXPRESSO DOS RÉUS. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. PLEITO DE DEVOUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES COBRADOS, FULCRADO NO ART. 940 DO CC, QUE É INDEVIDO, VEZ QUE NÃO HÁ NA PEÇA DE INGRESSO PEDIDO DE COBRANÇA. PERCENTUAL DE 1% DO PREÇO DO IMÓVEL, A TÍTULO DE TAXA DE OCUPAÇÃO, QUE ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O ADOTADO NA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA, NÃO MERECENDO SER MINORADO. TAXA DE OCUPAÇÃO MENSAL QUE DEVE FLUIR A PARTIR DA CITAÇÃO, ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS RÉUS ANTES DE TAL MOMENTO. RETIFICAÇÃO DE ERRO MATERIAL CONSTANTE DA SENTENÇA ACERCA DA DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CONCRETOS NOS AUTOS SUFICIENTES À CONDENAÇÃO DOS RÉUS POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NEGADO PROVIMENTO AOS AGRAVOS RETIDOS E APELOS DOS RÉUS. PARCIAL PROVIMENTO DO APELO DA AUTORA PARA RETIFICAR A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, CONSTANTE DA FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA, PARA 09/05/2008.

*RETIFICAÇÃO, DE OFÍCIO, DA SENTENÇA, PARA FAZER DELA CONSTAR QUE A AUTORA DEVE DEVOLVER 80% DO MONTANTE ATÉ ENTÃO PAGO PELOS RÉUS DO PREÇO DO IMÓVEL, COM CORREÇÃO MONETÁRIA, SEGUNDO OS ÍNDICES DA CORREGEDORIA DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA, A PARTIR DO DESEMBOLSO, E JUROS DE MORA, DE 1% AO MÊS, A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO, FICANDO AUTORIZADO O DESCONTO DO MONTANTE RELATIVO À TAXA DE OCUPAÇÃO (e-STJ, fl. 453/455).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Contra esses julgados os COMPRADORES manejaram recurso especial, fundamentado na alínea *a* do permissivo constitucional, alegando (1) violação dos arts. 373, inciso I, do NCPC e 2º e 6º, inciso VIII, ambos do CDC, por não ter o VENDEDOR comprovado a inadimplência; (2) ofensa aos arts. 112, 121 e 475, todos do CC/02, pela impossibilidade de resolução do contrato em nome dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e da conservação dos negócios jurídicos, seja porque o inadimplemento se deu por parte do VENDEDOR, por ter atrasado a entrega do imóvel em 12 anos, assim como pelo fato de terem cumprido substancialmente o contrato e o imóvel servir de morada da família a mais de uma década; (3) contrariedade aos arts. 422 e 884, ambos do CC/02, considerando que devem ser ressarcidos da totalidade dos valores pagos, ou, ao menos, 90% da quantia, além de ser indevido pagamento pela ocupação legítima do imóvel; e (4) afronta ao art. 1.022, I, do NCPC, por não ter o TJRJ se manifestado sobre inadimplência do VENDEDOR, sobre o pagamento da quase totalidade do preço do imóvel, assim como da ausência de previsão legal para a retomada do bem, além do apartamento ser residência da sua família, e a inexistência de mora em relação aos encargos do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões.

O juízo prévio de admissibilidade negou seguimento ao apelo nobre por não vislumbrar a ocorrência da alegada negativa de prestação jurisdicional e ante o óbice das Súmulas 5, 7 e 83, todas do STJ.

Irresignados, os COMPRADORES apresentaram o correspondente agravo, pelo qual defendem a inaplicabilidade dos referidos enunciados e reiteraram as razões do recurso especial.

Contraminutado, os autos subiram para esta Corte Superior.

O recurso não foi conhecido pelo Presidente do Superior Tribunal de Justiça, Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, por ausência de impugnação a todos os fundamentos da decisão agravada.

Dáí a apresentação deste agravo interno pelos COMPRADORES, em que asseveram ter procedido à impugnação específica dos fundamentos adotados na decisão de inadmissão do recurso especial, devendo ser observado o princípio da primazia do julgamento de mérito.

Decorreu *in albis* o prazo para impugnação.

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Do cotejo entre os fundamentos da decisão proferida pelo juízo prévio de admissibilidade e os argumentos do agravo em recurso especial, verifico que houve a impugnação específica dos seus esteios.

Dessa forma, reconsidero a decisão ora agravada, de e-STJ, fls. 819/820.

Passo a nova análise do agravo em recurso especial interposto pelos COMPRADORES.

A pretensão recursal está no reconhecimento (1) da ausência de comprovação do inadimplemento dos COMPRADORES; (2) da impossibilidade de se resolver o contrato porque a falta de pagamento do preço teria se dado por não ter o VENDEDOR cumprido sua obrigação, além dos COMPRADORES terem cumprido substancialmente suas obrigações e pelo fato do imóvel servir de moradia da família; (3) que deve ser ressarcido do valor pago, ou, ao menos, 90% da quantia, além de ser indevido pagamento pela ocupação legítima do imóvel; e (4) omissão no julgado.

O recurso merece prosperar quanto a negativa de prestação jurisdicional.

Isso porque, instado a se manifestar sobre a impossibilidade de resolução do contrato em nome dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e da conservação dos negócios jurídicos, em especial por terem os COMPRADORES cumprido substancialmente a obrigação, com o pagamento de quase a totalidade das parcelas da compra e venda, o Tribunal fluminense tão-somente reafirmou que a falta de pagamento enseja a resolução da avença.

Ou seja, não considerou, de forma expressa e fundamentada,

argumento capaz de infirmar o *decisum*.

Assim, verifica-se a ocorrência de omissão no julgado, nos termos do art. 489, §1º, inciso IV, do NCPC, verbis:

*Art. 489. São elementos essenciais da sentença:*

*[...]*

*§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*

*[...]*

*IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;*

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À ORIGEM PARA APRECIAR NOVAMENTE O AGRAVO, SANANDO O VÍCIO DETECTADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. Ocorre a negativa de prestação jurisdicional, consubstanciada em deficiência na fundamentação da decisão recorrida, quando o Julgador, instado a se manifestar, deixa de manifestar-se a respeito das questões suficientes a amparar a tese alegada pelas partes. No caso, constata-se haver deficiência na fundamentação do acórdão recorrido - violando, por conseguinte, o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 -, a respeito da aplicação da orientação preconizada no art. 107, § 3º, do CPC/2015, a demonstrar a necessidade de restituição do prazo recursal à recorrente ou não, sendo de rigor o retorno dos autos para que o órgão competente realize novo julgamento do agravo de instrumento, inclusive, quanto à incidência do referido dispositivo legal ao caso, como entender de direito.*

*2. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no REsp 1754117/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 28/10/2019)*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. OMISSÃO. NULIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. [...]. DECISÃO MANTIDA.*

*1. A falta de manifestação sobre questão relevante para a solução da causa, mesmo após a oposição de embargos de declaração, qualifica negativa de prestação jurisdicional e ofende os arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015.*

*2. Reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, impõe-se a*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*decretação de nulidade do acórdão dos aclaratórios, determinando-se a baixa dos autos ao Tribunal de origem, para novo julgamento do recurso.*

*[...]*

*5. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt nos EDcl no AREsp 1229933/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 23/05/2019)

De rigor, portanto, o retorno dos autos ao TJRJ para que seja sanada referida omissão.

Nessas condições, DOU PROVIMENTO ao agravo interno, a fim de reconsiderar a decisão de e-STJ, fls. 819/820 e, em nova análise do agravo em recurso especial interposto pelos COMPRADORES, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para anular os acórdãos proferidos nos embargos de declaração opostos, de e-STJ, fls. 539/522, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para que proceda a novo julgamento, com suprimimento da omissão quanto ao argumento de cumprimento substancial do contrato.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator