

Recurso Especial Cível nº 0001976-62.2021.8.19.0079

Recorrente: BRUNO SANSEVERINO

Recorrido: DELEI ARAÚJO RAMOS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls.325/331, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Décima Quinta Câmara de Direito Privado, fls. 293/298 e fls.316/321, assim ementados:

“Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANOS MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1.Apelação cível interposta pelo réu contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir contrato de promessa de compra e venda, determinar a reintegração do autor na posse do imóvel, condenar à restituição dos valores pagos pelo réu e ao pagamento de indenização por danos materiais correspondentes ao valor

locatício do período de ocupação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.A questão em discussão consiste em definir se é cabível a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com reintegração de posse e condenação em perdas e danos, diante do alegado inadimplemento contratual do promitente comprador. III. RAZÕES DE DECIDIR 3.A promessa de compra e venda constitui contrato preliminar que gera obrigação de celebrar o contrato definitivo, não transferindo, por si só, a propriedade do bem. 4.O direito à outorga da escritura definitiva está condicionado ao cumprimento integral das obrigações contratuais pelo promitente comprador. 5.O inadimplemento do pagamento integral do preço impede a aquisição da propriedade e afasta o direito à adjudicação compulsória. 6.A inexecução contratual autoriza a resolução do contrato, com fundamento no art. 475 do Código Civil, impondo o retorno das partes ao estado anterior. 7.A reintegração de posse em favor do promitente vendedor é medida decorrente da rescisão contratual diante da permanência indevida do comprador no imóvel. 8.A restituição dos valores pagos e a condenação ao pagamento de indenização correspondente ao uso do imóvel visam recompor o equilíbrio patrimonial entre as partes. 9.A ausência de prova de adimplemento contratual pelo réu afasta as alegações de mora do autor e impede a reforma da sentença. IV. DISPOSITIVO E TESE 10.Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A promessa de compra e venda não

transfere a propriedade, condicionando a outorga da escritura ao adimplemento integral do preço. 2. O inadimplemento do promitente comprador autoriza a rescisão contratual, com retorno das partes ao estado anterior. 3. É cabível a reintegração de posse do imóvel ao promitente vendedor após a rescisão do contrato. 4. O ocupante inadimplente responde por indenização correspondente ao uso do imóvel. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 462 a 466; CC, art. 475 e 48; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: Não há".

"Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGADAS OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. PREQUESTIONAMENTO FICTO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso e manteve a rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. O embargante alegou omissões e contradições quanto à análise da mora do vendedor, da boa-fé objetiva, da vedação ao comportamento contraditório (tu quoque), da incidência do art. 475 do Código Civil e da condenação ao pagamento de valor locatício, requerendo efeitos infringentes ou, subsidiariamente, o prequestionamento das matérias suscitadas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há

duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão ou contradição ao apreciar as teses relativas à rescisão contratual, à reintegração de posse e à condenação ao pagamento de valor locatício; e (ii) estabelecer se os embargos de declaração comportam efeitos infringentes ou o prequestionamento das matérias invocadas. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Os embargos de declaração destinam-se exclusivamente a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não sendo meio adequado para rediscutir o mérito da decisão. 4. O acórdão enfrentou de forma suficiente as questões essenciais ao julgamento, inexistindo omissão ou contradição apta a justificar a integração do julgado. 5. O dever de fundamentação não impõe ao julgador o exame individualizado de todos os argumentos apresentados pelas partes, desde que a decisão contenha motivação suficiente para a solução da controvérsia. 6. O acórdão consignou que o negócio jurídico celebrado consistiu em promessa particular de compra e venda, disciplinada pelos arts. 462 a 466 do Código Civil, fundamento suficiente para a solução da controvérsia. 7. A pretensão deduzida nos embargos revela mero inconformismo com a conclusão adotada no julgamento, devendo eventual reforma ser buscada por meio do recurso processual adequado. 8. O art. 1.025 do Código de Processo Civil assegura o prequestionamento ficto das matérias suscitadas em embargos de declaração, ainda que rejeitados. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Embargos de

declaração desprovidos. Tese de julgamento: 1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão, limitando-se ao saneamento dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC. 2. O dever de fundamentação é satisfeito quando o órgão julgador enfrenta as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, sem necessidade de examinar individualmente todas as teses das partes. 3. A rejeição dos embargos de declaração não impede o prequestionamento das matérias suscitadas, nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.025. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt nos EREsp 703.188/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Corte Especial, j. 10.09.2019, DJe 17.09.2019".

Inconformada, em suas razões recursais, a parte recorrente alega **violação aos artigos 422 e 476, do CC; e ao art. 1022, do CPC**. Afirma que o acórdão restou omissa quanto à questão suscitada. Aduz que *"ao ignorar a declaração falsa de quitação, o acórdão despreza o dever de probidade e lealdade que constitui a base de qualquer relação contratual"* (fl. 330). E ressalta que *"o acórdão nega vigência à exceção do contrato não cumprido"* (fl. 330).

Às fls. 335/338, o recorrente requer a concessão de efeito suspensivo.

Contrarrazões apresentadas às fls. 345/351.

É o brevíssimo relatório.

De início, o acórdão recorrido não demonstra **violação ao artigo 1.022, do Código de Processo Civil**. A leitura atenta dos acórdãos revela que foram apreciadas e devidamente fundamentadas as questões debatidas pelas partes durante o desenrolar do processo, tendo o órgão julgador firmado seu convencimento de forma clara e transparente.

Cumprе destacar que o Superior Tribunal de Justiça já definiu que não é possível confundir decisão contrária aos interesses da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional (STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008), o que parece ser a hipótese dos autos.

Assim, aplica-se à hipótese o Enunciado da **Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça**, na medida em que pacífica a jurisprudência da Corte no sentido de que não se vislumbra pertinência *“...na alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o julgador dirimido a controvérsia tal qual lhe fora apresentada, em decisão devidamente fundamentada, sendo a irresignação da recorrente evidentemente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório”* (REsp. 1.937.791/CE, DJe de 10/02/2023).

No mais, não obstante os argumentos apresentados pela parte recorrente, pelo que se depreende dos autos, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela análise das relações negociais estipuladas contratualmente, bem como

do acervo fático-probatório, providências, contudo, que ficam obstadas pela incidência das **Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça**.

A propósito:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para negar provimento a recurso especial manejado por construtora em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória, na qual o Tribunal de origem reconheceu inadimplemento contratual da vendedora, afastou a exceção do contrato não cumprido, determinou a restituição integral das parcelas pagas e fixou lucros cessantes, mantendo a sentença de parcial procedência.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se (i) o acórdão do Tribunal de origem padeceu de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação, em afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015; (ii) se a ausência

de exame expresse, pelo Tribunal de origem, das teses jurídicas fundadas nos arts. 402 e 884 do Código Civil e 373 do CPC/2015, relativas a lucros cessantes, enriquecimento ilícito e ônus da prova, impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento e (iii) se é possível, em recurso especial, revisar a conclusão do Tribunal de origem quanto à culpa da construtora pelo inadimplemento contratual (atraso na entrega da obra) e ao afastamento da exceptio non adimpleti contractus, diante da confissão de incapacidade financeira do comprador.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido enfrentou de forma clara e suficiente as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, apreciando a ausência de direito de retenção, a culpa exclusiva da recorrente pelo desfazimento do contrato e a inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, de modo que o mero descontentamento da parte com a solução adotada não configura violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 nem negativa de prestação jurisdicional.

4. O Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre as teses referentes aos arts. 402 e 884 do Código Civil e 373 do CPC/2015, e a parte recorrente não provocou o prequestionamento específico dessas matérias em embargos de declaração, razão pela qual se impõe o reconhecimento da ausência de prequestionamento e a incidência dos óbices das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

5. A Corte estadual, com base no conjunto fático-probatório, concluiu que o inadimplemento

contratual decorreu de atraso na entrega da obra imputável à construtora, afastou a alegada desistência do negócio pelo comprador e rejeitou a exceção do contrato não cumprido, de modo que eventual revisão dessa conclusão demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. Reconhecida a culpa exclusiva da construtora pelo desfazimento do contrato, aplica-se a orientação consolidada na Súmula 543 do STJ, impondo-se a restituição integral das parcelas pagas ao promitente comprador, sem direito de retenção pela promitente vendedora.

7. Inexistindo argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática que negara provimento ao recurso especial, impõe-se a manutenção integral da decisão agravada.

IV. Dispositivo e tese

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.”
(AgInt no AREsp n. 3.086.425/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Fica prejudicado o pedido de efeito suspensivo.



Intime-se.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente