

Recurso Especial Cível nº 0035608-60.2019.8.19.0205

Recorrente: V2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CONSTRUTORA
VITALE LTDA

Recorrido: EDUARDO LOPES DO AMARAL MARTINS e MARCELI DA SILVA
DE OLIVEIRA MARTINS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 692/708, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Sétima Câmara de Direito Privado, fls. 643/653 e 685/689, assim ementados:

“DIREITO CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação cível interposta empreendedora e construtora de imóvel contra sentença que julgou procedente pedido de rescisão contratual, condenando-as à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem e despesas, bem como ao pagamento de indenização por danos morais. 2. Os autores celebraram sucessivos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com reiteradas alterações motivadas

por descumprimento do cronograma pelas rés, culminando em atraso na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância.

3. As rés alegam inadimplência dos autores, consolidação da propriedade nos termos da Lei nº 9.514/1997 e inaplicabilidade da Súmula 543 do STJ, defendendo a impossibilidade de rescisão contratual e a ausência de danos morais. II. Questão em discussão 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se é cabível a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos, diante do atraso na entrega do imóvel e da alegada inadimplência dos autores; e (ii) saber se estão presentes os requisitos para a condenação ao pagamento de indenização por danos morais. III. Razões de decidir 5. A relação jurídica é de consumo, aplicando-se o CDC, que prevê responsabilidade objetiva do fornecedor.

6. O atraso na entrega do imóvel, mesmo após o prazo de tolerância, restou incontroverso e veio de sucessivas alterações contratuais, evidenciando descumprimento contratual imputável às rés. 7. A inadimplência dos autores ocorreu em momento posterior ao atraso na entrega, inserindo-se em contexto de instabilidade contratual gerada pelas fornecedoras, aplicando-se a exceção do contrato não cumprido (CC, art. 476). 8. Não comprovada a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e leilão nos termos da Lei nº 9.514/1997, não se afasta a possibilidade de rescisão contratual e restituição integral dos valores pagos. 9. A devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem e despesas, é devida, conforme Súmula 543 do STJ, diante da culpa exclusiva das rés. 10. O atraso significativo na entrega do imóvel, aliado à

instabilidade contratual, configura dano moral indenizável, sendo adequada a fixação da indenização em R\$ 8.000,00 para cada parte autora. 11. A sentença já contemplou a compensação pela fruição do imóvel até a devolução das chaves, não havendo necessidade de reforma quanto ao tema. IV. Dispositivo 12. Recursos desprovido.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. REJEIÇÃO. I. Caso em exame 1. Embargos de declaração opostos por empreendedora e construtora de imóvel contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo sentença de procedência da ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização por danos morais. II. Questão em discussão 2. A controvérsia consiste em (i) verificar se o acórdão embargado contém obscuridade, contradição, omissão ou erro material que justifique a oposição dos embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC. III. Razões de decidir 3. Os embargos de declaração têm função restrita de afastar obscuridade, contradição, omissão ou erro material no acórdão, nos termos do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu, na hipótese. 4. O julgador não está obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos das partes, desde que tenha encontrado fundamento suficiente para decidir a causa, conforme jurisprudência consolidada do STJ. 5. O acórdão embargado enfrentou de forma clara e expressa todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade. 6. A

evolução do negócio para compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária e a alegada consolidação da propriedade não afastam o inadimplemento anterior das fornecedoras, consistente no atraso na entrega do imóvel e nas sucessivas alterações contratuais. 7. Não se aplica automaticamente o Tema 1.095 do STJ, pois a relação contratual foi previamente desequilibrada por conduta das fornecedoras. 8. O acórdão analisou expressamente a condenação por danos morais, reconhecendo que o atraso significativo e a instabilidade contratual extrapolaram o mero inadimplemento. 9. A permanência dos autores no imóvel até maio de 2024 não afasta o dano extrapatrimonial, tampouco foi ignorada, tendo sido mantida a compensação pela fruição do bem. 10. Ausência dos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material. 11. Pretensão de rediscussão da matéria, vedada em sede de embargos de declaração. IV. Dispositivo 12. Recurso Desprovido.”

Inconformados, em suas razões recursais, os recorrentes alegam violação aos artigos 22, 26 e 27 da lei nº 9.514/1997; aos artigos 373, I, 489, §1º, IV, 927, III, e 1022, II, do CPC e ao tema repetitivo nº 1.095/STJ, bem como a contrariedade à súmula 543 e o dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido não considerou o regime legal específico da alienação fiduciária de bem imóvel, tampouco à tese vinculante fixada pelo Colendo STJ no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.095.

Contrarrazões às fls. 720/729.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada pelos ora recorridos, na qual pretendem rescisão contratual c/c devolução das quantias pagas e indenização por danos morais. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos autorais. Sentença mantida pelo Colegiado, sob os seguintes fundamentos:

“(...) Tal dinâmica evidencia que a relação jurídica não se desenvolveu de forma estável, mas sob constante reconfiguração, sempre motivada por dificuldades imputáveis às fornecedoras.

No que se refere ao prazo de entrega, verifica-se que, mesmo considerando o período de tolerância contratual, o termo final, incluindo o prazo de tolerância, se daria em abril de 2017, tendo a entrega das chaves ocorrido apenas em 09/11/2017.

Assim, incontroversa a mora da parte ré na entrega do imóvel, por certo, a hipótese sob comento cuida de resolução contratual por inadimplemento da vendedora.

Nesse contexto, embora se verifique a existência de inadimplemento por parte dos autores, tal circunstância não pode ser analisada de forma isolada.

O conjunto probatório indica que a mora dos adquirentes se deu em momento posterior ao atraso na entrega do imóvel, havendo referência a parcelas vencidas a partir do final de 2018 e início de 2019. Contudo, a inadimplência superveniente se insere em contexto de instabilidade

contratual previamente instaurado pelas rés, marcado por sucessivas alterações do objeto e atraso na entrega da unidade, circunstâncias que contribuíram para o desequilíbrio do vínculo.

Aplica-se, assim, a exceção do contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do Código Civil, não sendo possível imputar exclusivamente aos autores a responsabilidade pelo desfazimento do contrato.

No tocante à alegada incidência da Lei nº 9.514/97, igualmente não prospera a tese recursal.

A submissão do caso ao regime da alienação fiduciária exige a demonstração da regularidade do procedimento de constituição em mora, consolidação da propriedade e realização de leilão, o que não restou comprovado nos autos.

Ademais, não se pode admitir que o fornecedor, após reiterado descumprimento contratual, utilize o regime fiduciário como instrumento para transferir ao consumidor os riscos do empreendimento.

Por conseguinte, andou bem a sentença ao garantir à consumidora a possibilidade de rescisão do contrato, uma vez que não se pode obrigar qualquer das partes a permanecer no contrato, revelando-se abusiva qualquer cláusula que a impeça, sendo a devolução integral das quantias pagas para aquisição da unidade imobiliária, nesse

contexto, consequência natural da rescisão do contrato, devendo haver o retorno das partes ao statu quo ante. (...)"
(Fls. 649).

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS.

SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

No mais, o detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao impugnar o acórdão que reconheceu a legitimidade da rescisão do contratual, a qual foi motivada pela instabilidade da relação jurídica, pretende, por via transversa, a

revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*“A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”*). Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. DANO MORAL RECONHECIDO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia integralmente a controvérsia, apontando as razões de seu convencimento, mesmo que em sentido contrário ao postulado,

circunstância que não se confunde com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

2. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à legitimidade passiva demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Nos termos da Súmula nº 543/STJ, na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida por culpa exclusiva da construtora, os valores pagos pelo adquirente devem ser restituídos integral e imediatamente.

4. O Tribunal de origem reconheceu a ocorrência de demora excepcional na entrega do imóvel objeto da compra e venda entre os litigantes, a qual extrapolou o mero dissabor. A inversão do julgado esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

5. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

6. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.250.818/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026.)”

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PARCERIA FLORESTAL. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS

MATERIAIS. DISCUSSÃO SOBRE LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. *Agravo interno interposto contra decisão monocrática do Ministro Marco Aurélio Bellizze que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. O recurso especial foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que manteve sentença de procedência em ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos emergentes e lucros cessantes, fundada em descumprimento contratual consistente na exigência unilateral de modificação da forma de entrega da madeira pactuada em contrato de parceria florestal. A agravante alegou ausência de interesse processual do autor, improcedência da condenação por danos e necessidade de liquidação para apuração dos valores. O agravo interno busca reforma da decisão monocrática, sustentando omissão do acórdão recorrido e desnecessidade de análise das provas.*

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. *Há duas questões em discussão: (i) definir se houve omissão do acórdão recorrido quanto aos elementos probatórios necessários para apuração dos lucros cessantes; (ii) estabelecer se é admissível o recurso especial quando a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais e provas.* III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido não incorre em omissão, pois enfrenta de forma clara e suficiente os fundamentos relativos à condenação por perdas e danos e à delimitação temporal dos lucros cessantes.

4. A jurisprudência do STJ entende que não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão examina adequadamente os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

5. A análise da controvérsia exige reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência consolidada do STJ autoriza o julgamento monocrático nos termos do art. 932, III e IV, do CPC/2015 e da Súmula 568 do STJ, não havendo ilegalidade na decisão agravada. IV. DISPOSITIVO

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.694.125/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)”

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO

NA OBRA. CULPA DO VENDEDOR.
INAPLICABILIDADE ART. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/97.
SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO
PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 282/STF.

2. A agravante sustenta omissão do acórdão recorrido quanto ao reconhecimento de mora pretérita da parte adquirente, a existência de prequestionamento implícito dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, afirmando pretender apenas a reavaliação jurídica das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.

II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por ausência de manifestação sobre a alegada mora pretérita do comprador e sobre os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, caracterizando violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) saber se há prequestionamento - ainda que implícito - dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, de modo a viabilizar o exame do recurso especial quanto à aplicação do regime da alienação fiduciária; e (iii) saber se a pretensão recursal demanda simples reavaliação jurídica de fatos

incontroversos ou se exige o reexame do acervo fático-probatório, hipótese em que incide o óbice da Súmula n. 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não há violação ao art. 1.022 do CPC/15 quando a Corte de origem dirime, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia.

5. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação. O acórdão recorrido analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um argumento específico não macula o comando decisório, desde que este seja bem fundamentado e apresente razões capazes de se sustentar por si.

6. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foram objeto de prequestionamento implícito, porque o Tribunal de origem, embora não tenha citado expressamente tais dispositivos, afastou de forma fundamentada a sua aplicação, registrando que o pedido de rescisão contratual decorreu de atraso na entrega da infraestrutura do empreendimento e de inadimplemento contratual da vendedora, e não de inadimplemento do comprador.

7. Contudo, a Corte de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 se aplicam apenas às

hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula n. 543/STJ.

8. Para infirmar as premissas do acórdão recorrido - que fixou a culpa da vendedora pelo inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega da obra, inclusive após o prazo de tolerância - seria imprescindível revisar o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 3.124.746/MT, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)”

Por fim, cumpre destacar que a análise do dissídio jurisprudencial também fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Neste sentido, o **Enunciado nº 10 do III Encontro de Vice-Presidentes de Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais**: “10. Reconhecida a aplicabilidade da Súmula 7 do STJ em relação ao requisito previsto na alínea a do inciso III do

art. 105 da Constituição Federal, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial invocado com fundamento na alínea c do mesmo dispositivo constitucional”.

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

Intime-se.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente