

Recurso Especial Cível nº 0038599-36.2015.8.19.0209

Recorrente: Humberto Gomes Ferreira

Recorrido: TC Sofisticato Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1110/1124, com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Décima Nona Câmara de Direito Privado, fls. 1023/1046, e fls.1079/1108, assim ementados:

"DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESISTÊNCIA DA PARTE AUTORA AO COMPROMISSO FINANCEIRO ASSUMIDO. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER (DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS) E COMPENSATÓRIA DE DANO MORAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR AMBAS AS PARTES. 1) Preliminar de ilegitimidade passiva. Rejeição. Teoria da Asserção. Pertinência subjetiva analisada conforme as alegações iniciais, relacionando o direito subjetivo do Autor ao Réu. 2) Caso concreto. Petição inicial - Autor ajuíza demanda buscando rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel e devolução dos valores pagos, alegando vício de informação sobre o preço e falha na prestação dos serviços do Réu. Diz não ter obtido o distrato, de forma amigável. 2.1) Defesa do Réu - ausência de descumprimento contratual, atribuindo a rescisão à inadimplência do Autor, conforme art. 63 da Lei 4.591/64. 3) Natureza do negócio jurídico. Legislação especial. Prevalência - Incorporação imobiliária rege-se pela Lei 4.591/64, afastando o Código de Defesa do Consumidor. Diálogo de adaptação, a atrair a incidência da legislação específica. 4) Desistência imotivada do negócio jurídico - Resilição unilateral de contrato

celebrado em caráter irretratável e irrevogável. Impossibilidade. 5) Inadimplência do autor - fato incontroverso. O art. 63, da Lei nº 4.591/64, impõe, na hipótese de inadimplemento do adquirente, a venda do imóvel em hasta pública, restituindo-se o valor remanescente ao contratante inadimplente. 6) Alienação extrajudicial - Autor pessoalmente notificado pelo Réu para purgação da mora, mantendo-se inerte. Satisfação plena dos requisitos exigidos pela Lei n. 4.591/64. Alienação extrajudicial regular do bem. 6.1) Produto da alienação superior ao valor do débito - Solução legal que implica no pagamento ao adquirente do saldo que eventualmente sobejar do valor da arrematação, após o desconto do valor da dívida e das demais despesas previstas no artigo 63, §4º, da Lei nº 4.591/64. 7) Rescisão de contrato já extinto. Impossibilidade - Não tem procedência a pretensão de rescisão do contrato, eis que já extinto, por inadimplência do adquirente. 8) Reforma à r. sentença que se impõe, com julgamento de procedência parcial do pedido autoral, condenando-se o Réu, apenas, à devolução do saldo sobejante do leilão, a ser apurado em liquidação de sentença, nos termos do art. 63, §4º, da Lei nº 4.591/64. Mantida a sucumbência recíproca. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. PREJUDICADO O RECURSO DO AUTOR”.

“DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESISTÊNCIA DA PARTE AUTORA AO COMPROMISSO FINANCEIRO ASSUMIDO. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER (DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS) E COMPENSATÓRIA DE DANO MORAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR AMBAS AS PARTES. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. PREJUDICADO O RECURSO DO AUTOR.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. REJEIÇÃO. 1) Os embargos de declaração são instrumento de integração do julgado, quer pela pouca inteligência de seu texto, quer pela contradição em seus fundamentos, quer, ainda, por omissão em ponto fundamental e/ ou corrigir erro material. Para admissão e provimento dos embargos de declaração é indispensável que a peça processual apresente os requisitos legalmente exigidos para a sua oposição, o que não ocorre no presente feito quanto aos embargos da apelante. 2) Não se prestam os embargos de declaração à rediscussão de matéria já apreciada e julgada, sendo certo que o julgador não está obrigado a dissertar sobre de todo e qualquer argumento invocados pelas partes. 3) Só se cogitaria de omissão quando a matéria posta nos limites da divergência não tivesse sido decidida, o que não ocorreu. 4) A contradição que enseja a oposição de embargos de declaração é aquela interna ao pronunciamento embargado, verificada entre a fundamentação da decisão e a sua conclusão. Inteligência do verbete sumular 172, deste Tribunal de Justiça. 5) Recurso ao qual, declaradamente, se pretende conferir efeitos infringentes e prequestionatórios. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS”.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação aos artigos 3º, 6º, 39, 51, 53, II, 54, 58 e 63, do CDC; ao art. 420, do CC; aos artigos 35-A e 67-A, da L. 4.791/64; e à Lei 4.591/64; e aos artigos 1022, II e 1025, do CPC**. Assevera que é possível a incidência do CDC à hipótese. Argumenta que, diante da resolução do contrato de compra e venda, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, independentemente de quem deu causa.

Contrarrazões não apresentadas, conforme certidão de fl. 1142.

É o brevíssimo relatório.

De início, o acórdão recorrido não demonstra **violação ao artigo 1022, II, 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.

Cumprê 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**, que na medida em que pacífica a jurisprudência da Corte no sentido de 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, quanto às irresignações do recorrente, vejamos o que consta na fundamentação do acórdão recorrido:

“... Está-se diante de uma incorporação imobiliária, cuja construção das unidades imobiliárias prometidas vender, ainda antes de concluídas, se daria sob o modelo/regime de administração ou a preço de custo, ainda que, eventualmente, a responsabilidade pela administração tenha sido contratualmente deslocada dos proprietários ou adquirentes para o incorporador/construtor. Trata-se de questão normativa e, não, empírica.

Hipótese, portanto, que não se encontra subsumida ao campo de incidência principiológico-normativo do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Ao revés, em diálogo de adaptação, submetido ao regime jurídico da Lei nº 4.591/64. Nesse sentido:

(...)

Disposição no sentido da irretratabilidade também constou da legislação de regência da presente matéria, conforme se verifica do disposto no artigo 32, §2º, da Lei nº 4.591/64, a saber:

(...)

Finalmente, no ápice da consolidação jurídica sobre o tema, a Lei 6.766/79 proclama expressamente, em seu art. 25, que são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. Eis a dicção legal:

(...)

É de tal ordem essa vinculação de vontade que o contrato de promessa de compra e venda, levado a registro, funda direito real; em qualquer caso, mesmo sem publicidade, dá ensejo à adjudicação compulsória do imóvel acaso se verifique a recusa injusta do promitente vendedor.

(...)

Ora, embora o atributo tenha sido originariamente pensado para assegurar o promitente comprador contra o risco de desistência por parte daquele que prometia vender o imóvel, a isonomia e o equilíbrio contratual pressupõem um tratamento uniforme para ambos os agentes econômicos, eis que a boa-fé negocial é via de mão dupla.

Destarte, tem-se que a irrevogabilidade e a irretratabilidade (art. 32, §2º, Lei n. 4.591/64) do contrato celebrado com a incorporadora tem por finalidade garantir a efetividade dos direitos individuais homogêneos do conjunto dos adquirentes e, ainda, assegurar a preservação da estabilidade do capital da incorporação.

À toda evidência, se o promitente vendedor não pode desistir da compra e venda porque, por exemplo, não mais subsistiria seu interesse econômico, tampouco poderá fazê-lo o promitente comprador.

(...)

Contudo, há duas condições para que se enfraqueça a irrevogabilidade do contrato: haver comum acordo entre as partes; e haver cláusula expressa que permita a rescisão unilateral mediante a devida compensação da contraparte.

Na espécie, não concorrem quaisquer desses pressupostos. Portanto, não há como impedir que a ré tente recuperar seu crédito pelos meios que lhe são legalmente franqueados (negativação, execução do contrato etc.). Obviamente, isso não desautoriza a cláusula resolutória tácita, que é inerente a qualquer contrato.

(...)

A despeito das alegações autorais, a presente hipótese se revela como mera desistência por parte do Autor.

O entendimento jurisprudencial, consolidado no verbete sumular nº 543/STJ, é aplicável apenas aos casos de resolução do contrato, não de desistência, motivo pelo qual, não havendo a concordância da parte Ré, como no caso em tela, inviável o desfazimento do negócio jurídico.

(...)

Tratando-se de incorporação imobiliária, a solução do negócio jurídico, diante da inadimplência dos promitentes compradores, é aquela prevista na norma específica de regência da matéria (Lei nº 4.591/64)".

Desse modo, infere-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela análise fático-probatória e pela interpretação da relação

negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisitação pela via estreita do recurso especial, conforme **Súmula da Jurisprudência Predominante do Superior Tribunal de Justiça** através de seus verbetes nº 5 (“A simples interpretação de clausula contratual não enseja recurso especial”) e nº 7 (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

Nesse sentido:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, BEM COMO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A construção do imóvel sob o regime de administração (preço de custo), na forma do art. 58 da Lei n.º 4.591/64, é negócio coletivo, administrado pelos próprios condôminos, adquirentes de frações ideais do empreendimento, que, por meio de uma comissão de representantes, recebe, administra e investe os valores vertidos por todos, motivo pelo qual os riscos do empreendimento são de responsabilidade dos próprios adquirentes, e, em regra, a incorporadora nem mesmo irá figurar no polo passivo da ação de devolução das parcelas pagas e administradas pelo condomínio.

2. No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei

de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.

3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. A eficácia da cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade foi afastada pelo acórdão recorrido, ao entendimento de que tal previsão restritiva não impede a possibilidade de arrependimento por parte do adquirente, por se tratar de disposição nula de pleno direito, nos termos do art. 51, IV, do CDC., fundamento esse que não foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia 5. Agravo interno não provido"

(AgInt no AREsp n. 2.618.878/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEIS. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. CDC. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS EM TESE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de particularização dos dispositivos de lei federal em tese violados pelo aresto recorrido caracteriza deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o óbice da Súmula 284/STF.

2. "No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida

pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64.

Precedentes. Súmula 83/STJ" (AgInt no RESp 1.042.687/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 10/10/2016).

3. A modificação do entendimento acerca da incidência do regime de administração sobre a relação firmada entre as partes demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial"

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.413.215/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO REGIME DE PREÇO DE CUSTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO DE QUE ESTÁ DESCARACTERIZADO O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO OU PREÇO DE CUSTO. INVERSÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DE CONSTRUTORA PETRUS LTDA. E OUTRA DESPROVIDO. 1. A revisão das conclusões estaduais - acerca da descaracterização do regime de administração ou preço de custo - demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice disposto na Súmula 7/STJ. 2. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre

uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo. 3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido”

(AgInt no AREsp n. 1.277.073/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/10/2018, DJe de 19/10/2018.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INADIMPLÊNCIA DE CONDÔMINO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEI 4.591/64. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64. Precedentes. Súmula 83/STJ. 2. As instâncias ordinárias concluíram pela ilegitimidade passiva da construtora-ré, consignando que os pagamentos foram feitos diretamente ao condomínio, que ficou responsável pela administração da obra e procedeu à notificação da autora para purgar a mora e dar ciência da alienação extrajudicial da fração ideal. Rever tais conclusões demandaria a análise do conjunto fático-probatório, sendo que tal providência é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp 1042687/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 10/10/2016)



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

Intime-se.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente