

Recurso Especial Cível nº 0029483-35.2017.8.19.0209

Recorrentes: Spe Qualidade VI Empreendimento Imobiliário Ltda e outro

Recorrido: Gerson Pereira de Araújo Júnior

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 767/801, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Vigésima Câmara de Direito Privado, fls. 739/750 e fls. 762/765, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE SALA COMERCIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DEDUZIDO NA INICIAL PARA FIXAR O PERDIMENTO EM FAVOR DAS RÉS EM 25% DOS VALORES PAGOS PELO IMÓVEL, EXCLUÍDAS AS COMISSÕES PAGAS E SEGURO PRESTAMISTA. IRRESIGNAÇÃO DAS DEMANDADAS. 1. A hipótese presente versa sobre relação consumerista, vislumbrando-se nitidamente a vulnerabilidade do Autor, na qualidade de consumidor, e as sociedades empresárias, na qualidade de fornecedoras. 2. A alegação de que o Autor não teria adquirido a sala comercial na qualidade de destinatário final, mas como investimento não tem o condão de afastar sua condição de consumidor final, à luz de prova em contrário nos autos que demonstre que ele atue profissionalmente com especulação imobiliária. Ausência de comprovação de aquisição do imóvel na qualidade de insumo à atividade econômica. 3. Possibilidade de extensão da proteção do CDC ao adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final. 4. Ilegitimidade passiva de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A afastada. Solidariedade entre os fornecedores de produtos e de serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo. Art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, ambos

do CDC. 5. Desistência imotivada do comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário). Retenção pelas Rés de 25% dos valores pagos pelo Autor. 6. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito. 7. Despesas com o leilão extrajudicial do imóvel incluídas no percentual de retenção em favor das Rés. 8. As arras confirmatórias, uma vez desenvolvida a relação negocial com o pagamento de prestações subsequentes, passam a ostentar a natureza jurídica de princípio de pagamento, razão pela qual devem ser incluídas na base de cálculo do percentual a ser retido pelos Demandados, sob pena de enriquecimento sem causa. 9. Precedentes do E. STJ e do E. TJRJ. 10. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO”.

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. INEXISTÊNCIA DE OBSCURIDADE. ACÓRDÃO ALVEJADO QUE DEVE SER OBJETO DE RECURSO PRÓPRIO QUE NÃO OS DECLARATÓRIOS. EFEITOS INFRINGENTES REJEITADOS. ERRO MATERIAL NO ARBITRAMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA NESTA INSTÂNCIA REVISORA. EMENDA NO CAPÍTULO EM QUESTÃO A FIM DE QUE PASSE A CONSTAR A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA EM DESFAVOR DOS RÉUS, ORA APELANTES, ORA PRIMEIROS EMBARGANTES, NESTA INSTÂNCIA REVISORA, NA FORMA DO § 11 C/C § 1º DO ART. 85 DO CPC/15, PARA 10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO. PRIMEIROS DECLARATÓRIOS REJEITADOS E ACOLHIDOS OS SEGUNDOS”.

Inconformados, em suas razões recursais, os recorrentes **alegam violação aos artigos 50, 463, 474 e 475, do CC; e ao art. 134, do CPC; aos artigos 51 e 63, §4º, da L. 4.591/64; e ao art. 2º, da L. 4.864/65.** Sustentam a ilegitimidade passiva da recorrente Calçada, sob o argumento de que não é a pessoa jurídica com quem a

parte recorrida realizou o contrato de compra e venda. Entendem que, nos casos de ocorrência de leilão e arrematação por valor inferior ao do imóvel, não há que se falar em devolução de valores ao adquirente. Afirmam que a hipótese é de rescisão unilateral por parte dos compradores, de modo que não haveria que se falar em obrigação de devolver os valores pagos e tampouco na aplicação da Súmula 543 do STJ. Sustentam, por fim, a impossibilidade de devolução do valor referente ao sinal. Pedem a concessão de efeito suspensivo.

Contrarrazões apresentadas por HFS Administração e Participações Ltda às fls. 880/883; e por Gerson Pereira de Araújo Júnior às fls. 884/890.

A lide originária trata de ação em que se pretende a devolução de até 90% dos valores pagos pelo imóvel, a devolução total dos valores pagos a título de cota condominial e ainda indenização por danos morais. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos Interposta apelação, o Colegiado negou provimento ao recurso, na forma das ementas acima transcritas.

É o brevíssimo relatório.

No caso vertente, quanto às irresignações do recorrente, vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“...Afasta-se a alegação de ilegitimidade passiva de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, ora uma das Apelantes, em razão da existência de solidariedade entre os fornecedores de produtos e de serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo, na esteira do art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, ambos do CDC; o que se evidencia da sua marca ostensivamente consignada no documento intitulado demonstrativo de pagamentos (index 77).

Assim, observa-se na hipótese presente a existência de cadeia de prestação de serviços, formada pelas Rés, ora Apelantes, sendo inegável a parceria empresarial e a solidariedade entre as sociedades empresárias quanto à responsabilidade civil.

No mais, tem-se que a hipótese presente versa sobre rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada do comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário), sendo certo que, consoante orientação fixada pela Segunda Seção do E. STJ, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, prevalece como parâmetro a retenção de 25% dos valores pagos, percentual que tem sido reiteradamente adotado naquela Corte.

(...)

Quanto ao valor adiantado a título de sinal tem-se que, uma vez desenvolvida a relação negocial com o pagamento de prestações subsequentes, as arras confirmatórias passam a ostentar a natureza jurídica de princípio de pagamento, razão pela qual devem ser incluídas na base de cálculo do percentual a ser retido pelos Réus, ora Apelantes, sob pena de enriquecimento sem causa”.

Dessa forma, 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 NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. (1) VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. PRETENSÃO DE REGULAMENTO DA CAUSA. (2) ILEGITIMIDADE PASSIVA. EMPRESA INTEGRANTE DA CADEIA DE

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. MORA CONFIGURADA. (3) DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO PELAS VENDEDORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. (4) CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STJ. (5) DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO MENSURÁVEL. NECESSIDADE DE FIXAÇÃO COM BASE NO ART. 85, § 2º, DO CPC. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando ao rejugamento do que foi decidido.

2. Rever as conclusões do Tribunal estadual quanto à ilegitimidade de parte e à responsabilidade pelo desfazimento contratual demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas do contrato, assim como o revolvimento do arcabouço fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador, nos termos da Súmula n. 543 do STJ.

4. Quanto aos juros e à correção monetária, observa-se que a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, pois as razões do recurso especial não indicaram especificamente quais os artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

5. Conforme a jurisprudência assente desta Corte, a regra contida no art. 85, § 8º, do CPC somente deve ser aplicada excepcionalmente, quando o valor econômico da causa for inestimável ou muito baixo, situação não verificada no presente caso”

6. *Agravo interno parcialmente provido.*

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.854.973/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser

restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. Agravo interno não provido”

(AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. SEGURO PRESTAMISTA. ARRAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.

1. A falta de prequestionamento do artigo apontado como violado, atrai o óbice da Súmula nº 282/STF.

2. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido em relação a devolução do seguro prestamista e das arras, exigiria o reexame de fatos, provas e de cláusulas contratuais por este Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso.

6. Agravo interno não provido"

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.653.920/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. **INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ.** PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. SÚMULA N.º 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. No caso, a partir da análise da prova documental dos autos, concluiu o Tribunal estadual pela formação de grupo econômico para incorporação, construção, administração e alienação do empreendimento imobiliário com a consequente repartição dos ônus e dos bônus do negócio. **Nesse sentido, o acolhimento da tese recursal de ilegitimidade passiva exigiria o reexame dos elementos fáticos da causa, bem como a interpretação das cláusulas do contrato de parceria entabulado entre as empresas, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.**

3. Nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

5. Agravo interno não provido”

(AgInt no AREsp n. 2.326.538/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023.)

Finalmente, quanto ao dissídio jurisprudencial, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar a alegada divergência, deixando de efetuar o cotejo analítico e de colacionar os precedentes jurisprudenciais favoráveis à tese defendida, comparando **analiticamente os acórdãos confrontados**, nos termos previstos no artigo 1.029, §1º, do CPC.

Nesse contexto, incide o **verbo 284 da súmula da jurisprudência do STF**, aplicável por analogia pelo STJ.

Veja-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO

EFETUADO. 3. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. DANO MORAL. IN RE IPSA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 5. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia" (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019).

2. *A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.*

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado e a argumentação dissociada - incapaz de demonstrar suposta violação à legislação federal - impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Não pode o Superior Tribunal de Justiça, dada a natureza excepcional do recurso especial, reapreciar o conjunto probatório para entender de forma diversa quanto à existência de danos morais in re ipsa. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4.1. Ademais, a revisão do quantum indenizatório é inviável em recurso especial por encontrar óbice estabelecido na Súmula n. 7/STJ.

5. Com efeito, "não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de

usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, ex vi art. 102, III, da Constituição da República" (EDcl no REsp 1.725.452/RS, Relatora Ministra Regina Helena Costa, DJe 22/9/2021).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.203.568/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022.)

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, 21 de novembro de 2024.

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