

Recurso Especial Cível nº 0021969-89.2021.8.19.0209

Recorrente: JOSÉ MARCELO MOREIRA e RENATA FIGUEIREDO DE BARROS MOREIRA

Recorrido: CARVALHO HOSKEN S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 546/582, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da 2ª Câmara de Direito Privado, fls. 445/454 e 530/535, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO.

1. Alegam os autores que firmaram com a ré contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, financiando o bem com a própria incorporadora. Contudo, os reajustes incidentes sobre o saldo devedor vêm impedindo a manutenção dos pagamentos, restando caracterizada a onerosidade excessiva. Pedem a consignação das chaves em juízo, a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos.

2. A tutela de urgência foi indeferida e, posteriormente, sobreveio a sentença de improcedência do pedido, ensejando a interposição do presente recurso.

3. Ausência de qualquer pretensão revisional na demanda. Autores que pretendem unicamente o desfazimento do negócio e a devolução de valores, com fulcro no art. 67-A da Lei nº 4.591/64 e na Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Art. 67-A que foi incluído pela Lei nº 13.786 de 27/12/2018 (Lei do Distrato), posterior ao contrato objeto da lide. Irretroatividade da lei para disciplinar o caso dos autos. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

5. Entendimento jurisprudencial no sentido de que os promitentes compradores que não mais possuírem condições financeiras de arcar com as prestações podem desistir do negócio, com a restituição de parte dos valores desembolsados. Hipótese, não obstante, que versa sobre escritura definitiva de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, registrada em cartório.

6. Tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”.

7. No contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, afastando a aplicabilidade o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes daquela Corte Superior e do TJERJ.

8. Hipótese em que já houve a consolidação da propriedade em favor da fiduciária. Manutenção da sentença de improcedência do pedido.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACÓRDÃO PROFERIDO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS.

MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE
IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE
OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO.

1. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material a ensejar a interposição de embargos de declaração.

2. Tema referente à aplicabilidade do art. 67-A da Lei 4.591/64 e da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça ao caso que foi detida e fundamentadamente apreciado pelo acórdão.

3. Hipótese que versa sobre escritura definitiva de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, registrado em cartório. Tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça. Quitação da dívida na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Hipótese em que já houve a consolidação da propriedade em favor da fiduciária

4. Mera discordância com o resultado do processo que não denota a existência de omissão ou contradição no acórdão. Finalidade de pré-questionamento.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos arts. 53 do CDC e 67-A da Lei nº 4.591, e ao Tema 1002, do STJ.

Contrarrazões ausentes, conforme certidão de fl. 606.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não deve ser admitido.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente 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, inadequada para interposição de recurso especial.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que 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*).

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. 2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção. 3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt no AREsp 1384313 / PE, Relator(a) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Órgão Julgador - QUARTA TURMA, Data do Julgamento 26/03/2019, DJe 29/03/2019).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO.

POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. 1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. 2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno em agravo em recurso especial desprovido. (AgInt no REsp 1813490/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 28/08/2019)

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").

As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta, que lhes são prejudiciais.

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, 21 de novembro de 2024.

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