

Recurso Especial Cível nº 0029938-41.2017.8.19.0066

Recorrente: AL VOLTA REDONDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA E OUTROS

Recorrido: KARINNE RACHEL ALVES DE OLIVEIRA BURELLO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 765/783, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da Décima Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 693/729 e fls. 751/763, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESCISÃO/NULIDADE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS QUANTIAS PAGAS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE VOLTA REDONDA. ALEGAÇÃO DA PARTE AUTORA DE QUE O TERRENO ADQUIRIDO FOI ENTREGUE SEM QUE HOUVESSE ACESSO ADEQUADO E SEGURO AO LOCAL, CONFORME ANUNCIADO QUANDO DA COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DAS TRÊS PRIMEIRAS RÉS, VISANDO À IMPROCEDÊNCIA INTEGRAL DOS PEDIDOS CONTIDOS NA INICIAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APELA, TAMBÉM, A AUTORA PRETENDENDO O RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, BEM COMO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E DA TAXA DE ASSOCIAÇÃO, E DEMAIS RESTITUIÇÕES EM DOBRO. MERECE PROSPERAR PARCIALMENTE O RECURSO DA AUTORA. - A relação jurídica sob análise é de consumo, inserindo-se a Autora no conceito de consumidora, previsto no art. 2º, da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), e os Réus no conceito de fornecedor de serviços, nos termos do art. 3º, §2º, do mesmo diploma legal, estando todos na cadeia de consumo quando de sua atividade empresarial -

Promessa de compra e venda de lote comercializado pelas Apelantes, do Empreendimento denominado "Alphaville Volta Redonda", firmada entre as partes em 05/10/2013, com previsão de entrega do imóvel para 29/02/2016. Conclusão das obras do Empreendimento em 01/03/2016 com termo de verificação e recebimento de obras emitido pela Prefeitura em 08/03/2016, sem, no entanto, ter via uma de acesso adequada, diante da usência de finalização das obras da "Rodovia do Contorno", o que inviabilizou o uso e fruição do imóvel adquirido pela Autora. - Quando do início da construção do Empreendimento, a parte Ré tinha ciência de que as obras na Rodovia do Contorno já perduravam 20 anos, e mesmo assim decidiu realizar o Empreendimento às suas margens e comercializar os lotes, estipulando prazo para a sua entrega aos promissários compradores, dentre eles a Autora, razão pela qual, a não conclusão daquela via de acesso estava dentro do risco da atividade empresarial desenvolvida, sendo um fortuito interno. Ainda que não tivessem ingerência nas obras dessa Rodovia, os Réus deveriam ter providenciado outro acesso seguro às dependências do Loteamento, o que não ocorreu, conforme se verificou em inspeção judicial. - Rescisão contratual por culpa as Rés, ora Apelantes. Necessidade de retorno da Autora ao status quo, com a devolução das quantias pagas, de forma simples. Incidência da Súmula nº 543 do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." - Multa contratual estipulada na cláusula 19 do contrato pelas partes, em um valor suficiente para reparar eventual prejuízo decorrente do inadimplemento da obrigação, que nada mais é do que a cláusula penal prevista no artigo 409 do CCB. Restituição que se mostra devida. - Comissão de corretagem - O C. STJ, em sede de recurso repetitivo, REsp nº 1599511/SP julgamento em 24/08/2016, publicado DJe 06/09/2016, da relatoria do Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO - tema nº 938, decidiu pela validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem, nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma. Entretanto, diante do fato de que a rescisão se deu por culpa exclusiva da parte Ré, faz-se, nesse caso, necessária a restituição da Autora ao status quo ante, incluindo a restituição da comissão que é paga quando da assinatura do contrato, conforme informado pelas próprias Apelantes em sua contestação. Prazo decenal para a sua cobrança, de acordo com o entendimento do STJ. - Pretensão de devolução da Taxa de Associação que não se mostra devida. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, já decidiu, em recurso

repetitivo, que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores obrigam os associados que a elas anuíram. (REsp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015). O fato de a Associação ter sido criada antes da conclusão das obras da Rodovia do Contorno também não exonera a Autora/Apelante 2 do pagamento das taxas de manutenção do loteamento, pois a constituição da Associação não ficou condicionada ao término da obra de acesso assumida pelo Poder Público. Taxa que é devida até o desligamento da Autora da Associação, o que deve ser considerado do deferimento da tutela provisória de urgência nesta demanda, em outubro/2017. - Não há que se considerar o pedido da Autora de devolução em dobro dos valores pretendidos nesta demanda (§ único do artigo 42 do CDC), pois na esteira da jurisprudência do STJ, não se verifica no caso o pressuposto da má-fé por parte das Rés. -Dano moral configurado, que uma vez houve a negativação do nome da Autora no SERASA pelo não pagamento de valores previstos na avença em questão, merecendo reparação em quantia razoável e proporcional às especificidades do caso concreto. - Assim, nega-se provimento ao 1º Apelo, e dá-se parcial provimento ao Apelo da Autora, para reformar parcialmente a sentença, no sentido de condenar as ora Apelantes, solidariamente: a) ao pagamento de indenização por danos morais à Autora, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora desde a citação, e de correção monetária a partir da data da publicação deste Julgado; b) a restituírem à Autora o valor pago da comissão de corretagem, com juros da citação; c) que a correção monetária sobre todos os valores a serem restituídos à Demandante, incida desde a data de cada desembolso à época pela Autora, e não da citação, por se tratar de reposição da perda inflacionária da moeda; d) Tendo em vista a sucumbência mínima da Autora com relação às Apelantes, ficam estas condenadas ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes majorados em 2%, em observância ao artigo 85, § 11 do CPC. No mais fica mantida a sentença. - RECURSOS CONHECIDOS. PRIMEIRO APELO DESPROVIDO E SEGUNDO APELO, DA AUTORA, PARCIALMENTE PROVIDO."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EMBARGANTES QUE SEQUER INDICARAM ESPECIFICAMENTE QUE ESTARIA OMISSO OU OBSCURO O ACÓRDÃO EMBARGADO. ALEGAÇÕES GENÉRICAS QUE NÃO SE PRESTAM A EMBASAR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. I – As hipóteses de cabimento dos Embargos de Declaração são obscuridade, contradição ou omissão, nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, as quais devem ser indicadas expressa e especificamente pelos Embargantes,

acompanhadas dos devidos argumentos, o que não se verificou no Recurso em questão. - EMBARGOS NÃO CONHECIDOS."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação aos artigos 113, 188, I, 393, 413, 421 e 422, do Código Civil, além do dissídio jurisprudencial.

Sem contrarrazões (certidão de fl. 852).

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a análise do contrato e a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, bem como a análise do contrato, o que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Vejamos a fundamentação do acórdão recorrido:

"Conforme já relatado, a demanda envolve a existência ou não de falha na prestação de serviço das Rés, referente ao cumprimento do que restou pactuado na promessa de compra e venda celebrada com a Autora (index. (index. 000026), cujo objeto é o Lote no Empreendimento denominado Loteamento Alphaville Volta Redonda, com data para a finalização das obras de infraestrutura prevista para 24 meses após 29/08/2013, com tolerância de mais 06 meses (29/02/2016), e preço estipulado em R\$ 351.504,00 (trezentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quatro reais), sem que houvesse a conclusão da Rodovia do Contorno, que seria a sua via de acesso.(...)" (fl. 707)

"Vale ressaltar que várias demandas análogas a esta foram ajuizadas pelos promissários compradores de lotes neste mesmo loteamento, sendo que o próprio Juízo de origem salientou às fls. 435 – index. 000433, que "A situação do empreendimento "ALPHAVILLE VOLTA REDONDA", não é estranha ao juízo da 3ª Vara Cível de Volta Redonda."

Em um destes processos, o magistrado titular, Dr. Cláudio Gonçalves, realizou inspeção judicial no local em 02/05/2017, conforme consta no termo acostado às fls. 73/74 – index. 00007(...)" (fl. 708)

“Assim, em que pese o argumento das Rés de que a conclusão das obras da Rodovia do Contorno fosse da responsabilidade do Poder Público, a impossibilidade de acesso ao loteamento pela Demandante, demonstra a inviabilidade dela usufruir do seu imóvel, no tempo acordado, restando inequívoco o descumprimento contratual.(...)”

Ainda que fosse afastada a responsabilidade pelo acesso através da Rodovia do Contorno, os Réus deveriam ter providenciado outro acesso seguro às dependências do Loteamento, o que não ocorreu, conforme se verificou em inspeção judicial.

A consumidora em questão, por certo que depositou sua confiança nos Réus, no momento da aquisição do lote, de que este poderia ser acessado livremente quando finalizado o prazo de entrega previsto contratualmente, o que não ocorreu, justificando o pedido de rescisão contratual por culpa dos Réus., em prestígio, também, à boa-fé objetiva que deve estar presente em todas as fases do contrato.” (fls. 709/710)

Com efeito, 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, ante o veto dos **Enunciados nº 5º** (*“A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”*) e **7** (*“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.”*), além do fato do entendimento adotado pela Câmara estar em consonância com o do Superior Tribunal de Justiça, inclusive quanto ao termo a quo de incidência dos juros e a impossibilidade de devolução parcelada dos valores, o que também obsta a admissibilidade do recurso, conforme o **Enunciado nº 83, todos da Súmula do STJ**. Nesse sentido:

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DO ADQUIRENTE DE RECEBER OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no

CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.2. **Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula nº 543/STJ.**3. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que foi reconhecido no caso.4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.5. Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp n. 2.162.081/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022.)” Grifo nosso

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO COMPENSATÓRIA POR PERDAS E DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. **INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.** 1. Ação de rescisão contratual com devolução dos valores pagos e indenização compensatória por perdas e danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda celebrado entre as partes. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede

o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.
8. O termo inicial dos juros de mora incidente sobre o valor a ser restituído é a data da citação. Precedentes.
9. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (AgInt no AREsp n. 2.215.367/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023.)" Grifo nosso

"RECURSO ESPECIAL Nº 2131111 - AC (2024/0094298-8)
DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:
APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. CONTRARRAZÕES. REJEIÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. RETENÇÃO DE VALORES. **DEVOLUÇÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA.** TAXAS E TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL. ASSINATURA DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. IMISSÃO NA POSSE. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. Uma vez constatado que as razões recursais encontram - se suficientemente fundamentadas, na medida em que evidenciam os motivos pelos quais os recorrentes entendem que deve ser reformada a sentença que declarou a rescisão do contrato entabulado entre as partes, impõe-se o afastamento da preliminar de ausência de dialeticidade recursal, arguida pelos Apelados em Contrarrazões;
2. Demonstrado nos autos que as apelantes B P EMPREENDIMENTOS SPE EIRELI e ALPHAVILLE URBANISMO S/A possuem participação no negócio jurídico, impõe-se rejeitar as preliminares de ilegitimidade passiva;
3. A quebra do contrato por parte das rés/apelantes, que, sem justificativa plausível, não entregaram a obra na data aprazada, gerou

para os autores/apelados o direito de postular a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos, com fulcro no art. 35, III, do CDC;

4. Tendo a rescisão contratual se fundamentado no inadimplemento das apelantes, tem-se que as partes devem retornar ao status quo ante, devendo o capital levantado pelo consumidor ser restituído de forma integral, inclusive o equivalente à taxa de corretagem, sem retenção de qualquer percentual;

5. A tese firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do Recurso Repetitivo nº 1300418/SC, é no sentido de que de que a devolução dos valores deverá ser feita de forma imediata, sendo vedado o pagamento parcelado;

6. Os juros de mora devem incidir a partir da citação quando a rescisão é por culpa exclusiva da promitente vendedora;

7. É abusiva a cláusula contratual que transfere aos compradores a responsabilidade pelo pagamento dos tributos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da assinatura do contrato;

8. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 590 - 595, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a parte recorrente, em suma, violação à Súmula 43/STJ, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; e 421 e 422 do Código Civil.

Sustenta a nulidade do acórdão por omissão, destacando que: "o acórdão recorrido não enfrentou de forma fundamentada as matérias trazidas pela recorrente, incorrendo, portanto, em violação ao art. 489 do CPC e art. 1.022, I e II, também, do CPC" (e-STJ, fl. 610).

Defende que: "é evidente que a correção monetária sobre os valores a serem restituídos deve incidir a partir do trânsito em julgado, sendo que é nesse momento que se efetiva o prejuízo da empresa, ora recorrente, qual seja, o desembolso" (e-STJ, fl. 606); bem como que:

"E ainda, insta salientar omissão quanto ao índice de correção monetária INPC para o IPCA, visto que é imperioso manter o equilíbrio financeiro entre as partes. Conforme se confere, é de conhecimento geral a instabilidade dos negócios financeiros, e que a elevação da cumulação do índice Geral de Preços-INPC nos últimos tempos intensificou essa instabilidade, por conseguinte, gerou desequilíbrios contratuais, que necessitam da intervenção do Estado para melhor ajustar e reequilibrar as relações" (e-STJ, fl. 607).

Alega que: "o r. acórdão recorrido em manter a r. sentença de primeiro grau que determinou a devolução integral dos valores pagos, sem considerar o direito das recorrentes a retenção prevista no contrato e também em lei especial. Ocorre que o E. Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de forma oposta, isto é, no sentido de

que é lícita a possibilidade de retenção de valores pelo promitente vendedor, entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), na hipótese de rescisão do contrato motivada pelo promitente comprador" (e-STJ, fl. 607).

Ressalta que: "ao determinar obrigação de devolver a integralidade dos valores pagos, em parcela única tem-se, com o máximo respeito, que restou configurada violação ao disposto nos artigos 421 e 422 do Código Civil. Conforme exaustivamente demonstrado nos autos e reconhecido pelo MM. Juízo a quo, não houve descumprimento contratual por parte das recorrentes a respaldar a rescisão do contrato por culpa destas, de forma que a rescisão só poderia dar-se por iniciativa do recorrido, aplicando-se todas as disposições contratuais pertinentes ao desfazimento da avença por culpa do comprador" (e-STJ, fl. 609).

Conclui pela validade da cláusula que determina a restituição dos valores pagos em 12 parcelas.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 688 - 693), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 694 - 698, e-STJ.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão à parte recorrente.

Inicialmente, em relação à tese de omissão, verifica-se que a parte agravante não particularizou nenhuma tese ou argumento sobre o qual entende ter incorrido, o Tribunal de origem, em eventual vício de omissão, contradição ou obscuridade, sendo nítida a deficiência de fundamentação recursal no ponto, a atrair a aplicação da Súmula 284/STF. A esse respeito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. OMISSÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF. RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

LITISCONSÓRCIO PASSIVO. NÃO EXISTÊNCIA. EMENDA À INICIAL. NÃO CABIMENTO. DESCONSIDERAÇÃO INVERSA DA PESSOA JURÍDICA. NÃO CABIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. REQUISITOS PARA DESCONSIDERAÇÃO. AUSÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. OCORRÊNCIA.

ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não havendo esclarecimento suficiente acerca dos motivos aptos à configuração das alegações de omissão e negativa de prestação jurisdicional, inviável o conhecimento do especial pelo óbice da Súmula n.º 284 do STF.

(...)

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.895.191/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial que suscita violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 de maneira genérica é deficiente em sua fundamentação e atrai a aplicação do óbice da Súmula 284 do STF.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.940.572/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.)

Com relação à alegação de violação aos artigos 421 e 422 do Código Civil, atrelada à pretensão de retenção de parte dos valores pagos, ao argumento de que houve culpa dos compradores na rescisão do contrato de compra e venda rescindido, cumpre trazer à liça relevante trecho do acórdão, demonstrando que a Corte de origem, após a análise de cláusulas contratuais, fatos e provas, concluiu justamente o oposto, ou seja, que a rescisão ocorreu por culpa da parte recorrente, senão vejamos (e-STJ, fl. 561):

Conforme o item B.3 do referido contrato (fls. 34), o prazo estimado para execução das obras de infraestrutura era de 30 (trinta) meses contados do dia 20/12/2014, prorrogáveis pelo prazo de 12 (doze) meses, ou seja, 6 (seis) meses para o o o obras de infraestrutura e mais 6 (seis) meses para a entrega dos lotes (20/06/2018).

O referido prazo, porém, não restou observado pelas ré/apelantes, as quais justificam o atraso na ocorrência de caso fortuito/força maior, consubstanciada em instabilidades do solo em decorrência da cheia do Rio São Francisco.

Todavia, além de não haver provas nos autos acerca desse fato (instabilidades no solo em decorrência da cheia do Rio São Francisco) -

ônus que incumbia às ré/apelantes (art. 373, II, do CPC) -, tal argumento não encontra supedâneo jurídico apto a sua sustentabilidade.

Como cediço, as chuvas intensas e os alagamentos são fenômenos usuais e corriqueiros no período de verão amazônico, de modo que são absolutamente esperados e previsíveis. Justamente para permitir fazer frente a eventuais percalços como esses é que se estabelece um prazo de tolerância (no caso, fora prevista a possibilidade de prorrogação por um período de 12 meses). Ou seja, o prazo de tolerância presta-se justamente a mitigar eventuais contratempos que interferem na conclusão da obra, entre estes os de ordem natural como chuvas, de modo que não há de se falar em excludente de responsabilidade fundada no caso fortuito e/ou na força maior.

Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de culpa da parte agravada e de direito à retenção de valores pagos, traduz medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e prova.

Por fim, com relação às demais matérias veiculadas, bem como em relação à apontada divergência jurisprudencial, incide o óbice da Súmula 284/STF, uma vez que a parte recorrente deixou de particularizar o dispositivo de lei federal supostamente contrariado pelo Tribunal de origem.

Com efeito, para fins de admissão do recurso especial, seja pela alínea "a", seja pela alínea "c" do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, não é suficiente que a parte recorrente reproduza argumentos expendidos ao longo do feito, acompanhados de transcrição dos julgados proferidos no processo e de ementas que entende respaldar as suas teses, e, após isso, deixe ao alvedrio do julgador a conclusão sobre em quais dispositivos de lei federal teria ocorrido a suposta violação.

Isso, porque o dispositivo constitucional que viabiliza o recurso especial pela alínea "a" traz como requisito a necessidade de o Tribunal de origem "contrariar tratado ou lei federal", já a alínea "c" poderá ser invocada quando o Tribunal de origem "der a lei federal interpretação divergente".

Em ambos os casos, é necessário que o recorrente indique inequivocamente o dispositivo legal violado, pois o recurso especial, como cediço, é recurso de fundamentação vinculada.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 914 "E SEGUINTE" DO CPC/1973.

FALTA DE ESPECIFICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. "O uso da fórmula aberta 'e seguintes' para a indicação dos artigos tidos por violados revela fundamentação deficiente, o que faz incidir a Súmula n. 284/STF. Isso porque o especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável o brocardo iura novit curia e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente" (AgRg no REsp n. 1.124.819/AM, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/6/2014, DJe 12/6/2014).

2. A falta de especificação do dispositivo legal tido por violado e a simples transcrição de ementas, sem cotejo analítico apto à demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, impedem o conhecimento do especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.648.982/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 1/8/2017).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.

BANCÁRIO. FINANCIAMENTO. JUROS REMUNERATÓRIOS. ADEQUAÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA AFASTADA POR FALTA DE PACTUAÇÃO EXPRESSA NO CONTRATO, CONFORME ATESTADO NA CORTE LOCAL. MORA NÃO CARACTERIZADA.

INSCRIÇÃO E MANUTENÇÃO NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO.

AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO ARTIGO VIOLADO. SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR FIXADO POR EQUIDADE.

INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

[...]

4. Quanto à possibilidade de inscrição nos órgão de proteção ao crédito e quanto à manutenção do veículo na posse do recorrido, conforme dito na decisão agravada, constatou-se que, nas razões do apelo especial a parte recorrente olvidou-se da indicação clara e inequívoca dos dispositivos legais direta e eventualmente violados no acórdão

impugnado, ensejando a aplicação da Súmula nº 284 do STF, por analogia.

5. Não tendo sido feita a indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal em torno dos quais haveria divergência jurisprudencial, evidencia-se a deficiência na fundamentação do recurso a atrair o óbice da Súmula 284 do STF.

6. O reexame dos critérios fáticos, sopesados de forma equitativa para a fixação dos honorários advocatícios (art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC) é inviável em recurso especial, em virtude do óbice erigido pela Súmula nº 7 do STJ.

7. Agravo não provido.

(AgRg no REsp 1.543.201/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 9/10/2015).

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília, 22 de outubro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti Relatora

(REsp n. 2.131.111, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 24/10/2024.)" Grifo nosso

Ressalte-se, por fim, que, a par de não ter sido realizado o necessário cotejo analítico na espécie, havendo apenas trechos de acórdãos, votos e ementas, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

À vista 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.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2024.



Desembargador MALDONADO DE CARVALHO
Terceiro Vice-Presidente