

Recurso Especial Cível nº 0215442-29.2014.8.19.0001

Recorrente: SG 314 Participações Ltda.

Recorrido: André Gustavo Maia Pinto

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 716/731, com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto em face de acórdão da Décima Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 673/690 e 708/714, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FINANCIAMENTO NÃO OBTIDO PELO AUTOR EM VIRTUDE DE PENHORA ANOTADA NO RGI DO IMÓVEL OBJETO DA AVENÇA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.

- 1. Incidência da Lei nº 8.078/90, já que o autor ocupa a posição de consumidor, na forma do art. 2º, enquanto a ré se caracteriza como prestadora de serviços, segundo o art. 3º da lei.*
- 2. Cerceamento de defesa não caracterizado. Ausência de divergência entre as informações prestadas pela Caixa Econômica Federal. Desnecessidade de nova expedição de ofício.*
- 3. Rescisão contratual incontroversa.*
- 4. A não obtenção do financiamento para a aquisição do imóvel se deu pela existência de registro de penhora na certidão de inteiro teor do imóvel, sendo da ré a responsabilidade pela impossibilidade da aquisição do imóvel pelo autor.*
- 5. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devolução integral dos valores pagos pelo autor, incluída a comissão de corretagem. Retorno das partes ao status quo ante. Precedentes do STJ..".*

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL.

CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, COM
PEDIDO
DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.
FINANCIAMENTO NÃO OBTIDO PELO AUTOR
EM
VIRTUDE DE PENHORA ANOTADA NO RGI DO
IMÓVEL OBJETO DA AVENÇA. SENTENÇA DE
PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS
PARTES. RECURSO DO AUTOR PROVIDO.
DESPROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU.
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROVIDOS EM
PARTE APENAS PARA FIXAR A CONDENAÇÃO
DA
RÉ/EMBARGANTEM EM 10% SOBRE O VALOR DA
CONDENAÇÃO.

1. Acórdão embargado que deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor e negou provimento ao do réu, para fixar indenização por danos morais e determinar a devolução, em dobro do sinal, invertidos os ônus sucumbenciais.
2. A omissão que se impugna com embargos de declaração se dá quando o órgão julgador deixa de se manifestar sobre alguma questão que lhe foi deduzida, o que não é a hipótese dos autos.
3. A contradição que se corrige pela via de embargos de declaração é a que se verifica entre as premissas do ato judicial embargado ou entre elas e as respectivas conclusões, quando o respectivo cotejo conduz a silogismo logicamente diverso do adotado, o que não foi, ao menos, demonstrado.
4. Inconformismo do recorrente que deve ser deduzido na via recursal adequada.
5. Na ausência de algum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, o requisito do prequestionamento necessariamente restou preenchido pelo julgado embargado.
6. Embargos acolhidos em parte.".

Na origem, cuida-se de ação em que se objetiva a rescisão do contrato de compra e venda e a restituição de 90% dos valores pagos. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos. O Colegiado reformou a sentença, consoante ementas acima transcritas.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega **violação ao artigo 1022, II, do Código de Processo Civil**, ao argumento de que haveria omissão em sede de embargos de declaração. Aponta a **violação aos artigos 370 e 355, I, do CPC**, sob a alegação de indeferimento do pedido produção de prova documental. Traz **violação aos artigos 186, 927 e 944, do Código Civil**, pois julga que não houve dano passível de indenização. Pugna, também, pelo acolhimento da **violação ao artigo 42, do CDC**, pelo ressarcimento em dobro dos valores como determinado. Por fim, requer o reconhecimento da **violação aos artigos 406, 418, 724 e 725, do Código Civil**, pois não haveria obrigação de se devolver o valor correspondente ao sinal, à comissão de corretagem, e de que o cálculo dos juros deveria se dar com base na taxa SELIC.

Contrarrazões às fls. 741/743.

É o brevíssimo relatório.

De início, destaco a ausência de pertinência temática quanto à alegada violação ao artigo 42 do CDC, na medida em que o acórdão recorrido fundamentou o dever de restituição em dobro das arras por força do disposto no artigo 420 do Código Civil. Assim, incide o óbice da Súmula 284 do STF.

Quanto à alegada violação ao dever de fundamentação, verifica-se que o Colegiado apreciou, de forma fundamentada, as teses defensivas e formou sua convicção com base do conteúdo fático probatório. As questões suscitadas em embargos de declaração foram expressamente analisadas e decididas, todavia, em sentido contrário ao pretendido pelo recorrente, o que não é suficiente para configurar a violação ao dever de fundamentação. Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIACÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO

CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELO DÉBITO CONDOMINIAL. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO EM VIRTUDE DO CARÁTER PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar as conclusões adotadas pelo Juízo.

2. "A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo propter rem a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação" (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.769.544/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020.)

3. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.894.004/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022.)

No mais, o Colegiado concluiu que houve descumprimento do contrato de compra e venda do imóvel por culpa da vendedora, daí concluindo pelo dever de restituir integralmente os valores pagos, além da reparação dos demais danos.

A análise da correção do julgado depende do reexame da matéria fático probatória e dos termos do contrato, o que não é possível em sede de recurso especial, por força do óbice das **Súmulas 05 e 07 do Superior Tribunal de Justiça**.

À vista do exposto, **INADMITO** o recurso especial.

Intime-se.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2024.

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

