

Recurso Especial Cível nº 0027619-71.2017.8.19.0205

Recorrente: KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Recorridos: FRANCILENE REIS DA SILVA E OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 769/782, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Segunda Câmara de Direito Privado, assim ementados:

RECURSOS DE APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA. INEXISTÊNCIA. SERVIÇO AUTÔNOMO. PEDIDO RESCISÓRIO CAPITANEADO PELA COMPRADORA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO. RETENÇÃO DE PARCELA DO MONTANTE DESPENDIDO. JUROS MORATÓRIOS. TEMA 1002 DO STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Ab initio, necessário consignar o que fora dirimido em sede de recurso repetitivo pelo C. STJ no tema 1095: Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, 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. Embora oportunizada a manifestação das partes sobre o decidido pelo Tribunal da Cidadania (doc. 664), a parte demandada reiterara suas razões recursais (doc. 671 e 672), não acrescida manifestação pela parte demandante (doc. 668). Responsabilidade da corretora. Inicialmente, sustenta a parte autora que a condenação deveria alcançar a segunda ré, integrante da cadeia de

consumo, existindo, portanto, solidariedade entre as demandadas. Não lhe assiste razão. Não só inaplicável o diploma consumerista, como a responsabilidade da corretora de imóveis está associada ao serviço por ela ofertado, qual seja, o de aproximar as partes interessadas no contrato de compra e venda, prestando ao cliente as informações necessárias sobre o negócio jurídico a ser celebrado. Eventual inadimplemento ou falha na prestação do serviço relacionada ao imóvel em si, ao menos em regra, não pode ser imputada a corretora, pois, do contrário, ela seria responsável pelo cumprimento de todos os negócios por ela intermediados. Isso desvirtuaria a natureza jurídica do contrato de corretagem e a própria legislação de regência. “(...) 2. Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil. 3. Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente. (...)” STJ. 4ª Turma. AgInt no REsp 1779271/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 01/06/2021 Assim, em regra, a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem (STJ. 3ª Turma. REsp 1.811.153-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 15/02/2022 (Info 725). Excepcionalmente, o C.

STJ reconhece a solidariedade entre corretora e incorporadora se ficarem constatadas eventuais distorções na relação jurídica de corretagem, como, por exemplo, se a corretora se envolve na construção e incorporação do imóvel, o que originalmente não seria sua função. Neste caso, poderia ser reconhecida a sua responsabilidade solidária. Não é o caso dos autos, porém. Finalmente, a mera percepção do valor pelo serviço da corretagem prestada não justifica a legitimidade aventada pela parte demandante, na medida em que devido seu pagamento, ante a efetiva prestação do serviço, sendo, inclusive, lícita a cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem (STJ. 2ª Seção. REsp 1.599.511-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/8/2016). Diante do exposto, nesse ponto, não merece prosperar o apelo autoral, mantida a improcedência quanto à segunda ré. Tampouco merece prosperar o apelo autoral quando requer a inversão do ônus probatório. Seja em razão da inaplicabilidade do diploma consumerista, seja pela própria preclusão da decisão saneadora (doc. 366), não merece prosperar o pedido de inversão do ônus da prova formulado pela parte de- mandante em sede recursal. Ademais, sendo regra de instrução, assegurando-se à parte a quem não incumbia inicialmente o encargo, a reabertura de oportunidade, competiria à parte autora demonstrar a existência de danos suscitados, além de se mostra extemporâneo seu inconformismo quanto ao indeferimento do pedido de inversão nessa oportunidade. Por outro turno, não assiste razão à primeira ré quando afirma que não demonstrada a incapacidade econômica de a demandante suportar o ajuste outrora firmado, motivo pelo qual infundado o pedido rescisório. Depreende-se da documentação trazida pela demandante o diagnóstico de doença autoimune - Síndrome de Sjögren (doc. 92), o que culminara em sua dispensa do serviço militar (doc. 68),

sendo presumível a queda de sua condição econômica a ensejar o pedido formulado em sede extrajudicial meses após a celebração do negócio (abril/15), antes mesmo da conclusão das obras e entrega do imóvel (setembro/17). Exsurge, por isso, da evidente perda do tempo útil, a pretensão compensatória perseguida pela parte autora. Necessária, por fim, a análise do quantum reparatório. O dano moral deve ser este fixado de acordo com o bom senso e o prudente arbítrio do julgador, sob pena de se tornar injusto e insuportável para o causador do dano. Nesse passo, considerando a tentativa de solução da celeuma no âmbito extrajudicial e a possível repercussão do fato, tendo em vista a especial vulnerabilidade do estado de saúde da demandante, reputo como razoável a fixação da verba compensatória em R\$ 4.000,00, acrescida de juros moratórios a partir a citação e corrigida monetariamente desde a presente. Por fim, não merece acolhida a irresignação defensiva no tocante ao quantum a ser ressarcido e o percentual de retenção, notadamente diante da tentativa de desfazimento do ajuste pouco após sua celebração, o que decerto permitiria a revenda da unidade imobiliária, inclusive, por valor superior ao ajustado inicialmente com a demandante. Nesse contexto, importa consignar, ainda, a reconhecida inaplicabilidade da Lei do distrato (Lei 13.786/18) em contratos firmados anteriormente a vigência da referida lei, pois tal norma entrara em vigor em 28 de dezembro de 2018, como decidido pelo C. STJ, de modo que a correção monetária deve ter como termo inicial a data do dispêndio da importância pela parte autora, por representar tão-somente recomposição do poder aquisitivo perdido com o decurso do tempo e impacto inflacionário. Em contrapartida, de fato, somente a partir do trânsito em julgado da decisão é que poderiam incidir os juros de mora. Antes disso, não há que se falar em mora da vendedora se a rescisão do contrato se deu por culpa do comprador com restituição de valores em desconformidade do que foi pactuado (tema 1002 do C. STJ): Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a

resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Inexiste, portanto, sucumbência recíproca entre as recorrentes, competindo à primeira ré, como decidido pelo juízo a quo, suportar as despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais foram bem arbitrados em 10% sobre o valor da condenação em prol do patrono da parte autora. Recursos parcialmente providos.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inocorrência das hipóteses do art. 1.022 do CPC, não havendo qualquer vício a ser sanado. Aplicação de efeitos infringentes. Impossibilidade. Hipótese que não se mostra excepcional a ensejar a atribuição de efeitos modificativos. Decisão recorrida que enfrentou as questões arguidas pela parte, de forma suficiente a possibilitar o julgamento dos recursos. Desprovemento dos embargos.

Em suas razões recursais, o recorrente alega que o acórdão violou os artigos 186, 421, 422, 884, 927, 944, do Código Civil, bem como o art. 927, III, do Código de Processo Civil, argumentando que não há comprovação de qualquer circunstância apta a gerar os danos morais, frisando que a culpa pela rescisão contratual é da promitente compradora, conforme reconhecido pelo acórdão. Aponta dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões ausentes, conforme certidão à fl. 814.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar a condenação ao pagamento de compensação por danos extrapatrimoniais, 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.

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".

Veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

(...) Exsurge, por isso, da evidente perda do tempo útil, a pretensão compensatória perseguida pela parte autora. (...)

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 do Superior Tribunal de Justiça**. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INTERRUÇÃO NÃO COMUNICADA PREVIAMENTE. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME. NÃO CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO DENTRO DOS LIMITES DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. (...) V - Verifica-se que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial". VI - Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a revisão dos valores fixados a título de danos morais somente é possível quando exorbitante ou insignificante, em flagrante violação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que não é o caso dos autos. VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp

n. 2.136.351/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL. (...) COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. (...) 6. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da configuração do dano moral demandaria o reexame fático-probatório dos autos, encontrando óbice na Súmula nº 7/STJ. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.053.238/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da incidência da Súmula nº 7 do STJ.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que “a incidência da Súmula 7/STJ também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade fática entre os paradigmas apresentados e o acórdão recorrido” (AgInt no AREsp n. 1.402.598/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 22/5/2019). Na mesma linha de intelecção:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. (...) 3. O reexame de fatos e provas e/ou interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível. 4. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no RESp 1840943/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. (...) 1. Ação de compensação por danos morais. 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição dos embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1554533/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019).

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. 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.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 2 de dezembro de 2024.

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