

Recurso Especial Cível nº 0380851-23.2015.8.19.0001

Recorrentes: GUILHERME HENRIQUE MATTOS DANTAS E OUTRA

Recorrido: CYRELA PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1891/1903 com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face do Acórdão da Décima Quinta Câmara Cível, de fls. 1840/1854 , assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. LEILÃO DO IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POSTULANDO A DEVOLUÇÃO DE VALORES. IMPROCEDÊNCIA. No caso dos autos, embora a vendedora tenha logrado êxito em construir o empreendimento e disponibilizar a entrega das unidades no prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e venda, os compradores não quitaram o saldo devedor e, após a rescisão do contrato e leilão do imóvel, ajuizaram a presente demanda alegando que teriam desistido da aquisição por culpa da parte ré, razão pela qual entendem ter direito à rescisão do contrato, com devolução dos valores pagos, pretendendo, ainda, compensação pelo alegado dano moral suportado. Os autores alegam que recusaram o recebimento das chaves por cinco vezes em razão de supostos vícios na construção do empreendimento, os quais não restaram evidenciados, apesar da sentença anteriormente proferida ter sido anulada acatando a alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova testemunhal que, uma vez produzida, nada informou acerca dos defeitos supostamente encontrados no apartamento dos autores ou que os autores tenham realizados cinco vistorias insatisfatórias. As partes firmaram contrato de incorporação imobiliária, pelo que, ainda que admitida a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação entre elas existente, a solução da controvérsia leva à prevalência da norma específica de regência da incorporação imobiliária (Lei nº4.591/64), a qual prevê a possibilidade de que o bem seja leiloado em caso de inadimplência. Portanto, em se tratando de execução extrajudicial, não há que se falar em restituição ao consumidor de parte do que foi pago, mas, tão somente, no pagamento do saldo que eventualmente sobejar do valor da arrematação, após o desconto da dívida, além das demais despesas previstas no artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64. Assim, considerando que a arrematação se deu por valor inferior ao débito, tendo a parte ré exercido seu direito de preferência, a toda evidência, não há que

se falar em saldo remanescente, nos termos do artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, pelo que a improcedência do pedido de devolução das prestações adimplidas é medida que se impõe, sendo certo que o simples fato de a resolução do contrato ter decorrido do inadimplemento da parte autora, por si só, conduz à improcedência da pretensão compensatória por dano moral. Os demais pedidos de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, custas cartorárias, cota condominial, despesas reembolsáveis, ITBI e valores pagos pelos móveis da cozinha planejada não merecem prosperar, haja vista a existência de previsão contratual clara e inteligível, bem como o fato de que a inadimplência dos autores causou prejuízos à parte ré, que foram amenizados com o leilão do imóvel, sendo descabida a pretensão dos autores de serem indenizados pelos danos que eles mesmos causaram. Provimento da apelação da parte ré para julgar improcedentes os pedidos formulados pelos autores, que arcarão com as custas judiciais e honorários advocatícios de sucumbência, ora fixados em 12% do valor atualizado da causa. Recurso da parte autora a que se nega provimento."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação ao Código de Defesa do Consumidor quant à Lei nº 4.591/64 alterada pela Lei nº 13.786/18, além do Código Civil.

Contrarrazões às fls. 1942/1959.

É o brevíssimo relatório.

De início, o recurso não pode ser admitido, na medida em que tem óbice de trânsito intransponível, já que a parte recorrente deixou de indicar com precisão quais dispositivos teriam sido malferidos pelo julgado, o que é impositivo, mesmo em caso de alegação exclusiva de dissídio jurisprudencial. Nesse sentido, confira-se:

"TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IPTU. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FALECIMENTO DO PROPRIETÁRIO ANTES DA EXECUÇÃO FISCAL. ALÍNEA "C" DO ART. 105 DA CONSTITUIÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF.1. A *admissibilidade do recurso especial*

*reclama a indicação clara dos dispositivos tidos por violados, bem como a exposição das razões pelas quais o acórdão teria afrontado cada um deles, não sendo suficiente a mera alegação genérica.*2. Considerando que o recorrente se limitou a afirmar que o acórdão combatido viola o disposto na Súmula 392 do STJ e julgados proferidos no REsp 1.222.561/RS; no AgRg no AREsp 373.438/RS; e na Apelação 0009941-332006.8.12.0008, o inconformismo se apresenta deficiente quanto à fundamentação, o que impede a exata compreensão da controvérsia, nos termos da Súmula 284/STF.3. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, examinar tal violação, na medida em que o ato normativo não é enquadrado no conceito de lei federal. Conforme o art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, não se permite ampliar a competência desta Corte Superior para, em recurso especial, examinar eventual ofensa a súmulas, resoluções, regulamentos, portarias, circulares ou instruções normativas, por não estarem tais atos normativos compreendidos na expressão "lei federal".4. Por outro lado, o Tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento, ao fundamento de que a comunicação ao município do falecimento do proprietário do imóvel é obrigação acessória dos herdeiros, na forma do art. 113, § 2º, do CTN. No entanto, tal fundamento não foi combatido nas razões do especial, o que, por si só, mantém incólume o acórdão recorrido. Aplica-se, ao caso, a Súmula 283 do STF.5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1645453/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/02/2019, DJe 28/02/2019)
Grifo nosso

A referida deficiência atrai a aplicação, por analogia no caso do recurso especial, do **verbete nº 284** da Súmula do Supremo Tribunal Federal ("**É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia**"), o que aliás está de acordo com o entendimento firmado junto ao **Superior Tribunal de Justiça**.

Além disso, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determina a *contrario sensu*, o artigo 489, § 1º do CPC.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses do recorrente. Inexistente

qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido:

"Ausência de violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada." (AgInt no AREsp 1131853 / RS - Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - DJe 16/02/2018).

Ademais, 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, e 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:

"Os autores alegam que recusaram o recebimento das chaves por cinco vezes em razão de supostos vícios na construção do empreendimento, os quais não restaram evidenciados, apesar da sentença anteriormente proferida ter sido anulada acatando a alegação de cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova testemunhal.

Não obstante, nenhuma das duas testemunhas trazidas pelos autores souberam informar acerca dos defeitos supostamente encontrados no apartamento dos autores ou que os autores tenham realizados cinco vistorias insatisfatórias. Confirma-se o teor dos depoimentos (index 1.507)(...)

Não tendo os autores logrado êxito em comprovar que houve inadimplemento contratual por parte da vendedora, nenhuma responsabilidade pode ser atribuída à parte ré pelo desfazimento do negócio jurídico, sendo hipótese de desistência imotivada do negócio jurídico pelo promitente comprador.

As partes firmaram contrato de incorporação imobiliária, pelo que, ainda que admitida a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação entre elas existente, a solução da controvérsia leva à prevalência da norma específica de regência da incorporação

imobiliária (Lei nº 4.591/64), a qual prevê a possibilidade de que o bem seja leilado em caso de inadimplência (...)

Portanto, em se tratando de execução extrajudicial, não há que se falar em restituição ao consumidor de parte do que foi pago, mas, tão somente, no pagamento do saldo que eventualmente sobejar do valor da arrematação, após o desconto da dívida, além das demais despesas previstas no artigo 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64. (...)"(fls. 1847/1850)

Portanto, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela análise do contrato e da seara fático-probatória das circunstâncias do caso concreto, 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 **nº 7** ("***A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.***"), além de em consonância com a orientação emanada pelo STJ, ambos **da Súmula do STJ**.

Por fim, considerando que o recurso não foi interposto também com base na alínea "c", do inciso III, do artigo 105, da Constituição da República, não será analisada a alegada existência de dissídio jurisprudencial, e, também porque não foi realizado o necessário cotejo analítico para a apreciação pretendida, havendo apenas a citação de números dos processos alegadamente divergentes (REsp 1.082.549/SP e REsp 1.599.511/DF), sem sequer apresentar a transcrição das ementas dos referidos processos. E, ainda que assim não o fosse, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, eventuais conclusões díspares ocorreriam, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

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, 04 de dezembro de 2024.

Desembargador MALDONADO DE CARVALHO
Terceiro Vice-Presidente



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

