

Recurso Especial Cível nº 0018085.91.2017.8.19.0209

Recorrente: C CONTEMPORANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Recorrido: ANA LARRONDA ASTI

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls.931/972, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “c” da Constituição Federal interposto em face dos acórdãos da Décima Quarta Câmara de Direito Privado, fls. 825/846 e fls.919/922, assim ementados:

“DIREITO CIVIL. Ação indenizatória c/c obrigação de fazer. Resilição de promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Desistência do negócio jurídico. Ilegitimidade passiva e contrato por administração que não se sustentam no caso concreto tendo em vista a ingerência das apelantes tanto no contrato entabulado como no desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Relação jurídica consumerista. De fato, é iterativa a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do contrato de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador. Considera-se justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e publicidade, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel. Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça conta ainda com um recurso

especial repetitivo, cujo julgado precedeu a edição da Súmula nº 543, com idêntico teor – trata-se do REsp nº 1.300.418/SC. Examinando o contexto fático-probatório e utilizando os parâmetros de restituição que vêm sendo estabelecidos pelo STJ e por esta Corte de Justiça, afigura-se razoável e proporcional a retenção de 20% (vinte por cento) do total sobre os valores das prestações efetivamente pagas pelo consumidor, de forma imediata e integral, montante este que será suficiente para indenizar a ré pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual, segundo estabelecido na sentença de primeiro grau. Tese que envolve a realização do leilão extrajudicial que também não merece acolhida, uma vez que a decisão de primeira instância se manteve em consonância com as decisões do C. STJ. Reforma da sentença tão somente quanto ao início da contagem dos juros de mora, uma vez que não foram as apelantes que deram causa ao desfazimento do vínculo jurídico, o que impõe a incidência dos juros a partir do trânsito em julgado da presente decisão, em atenção ao entendimento preponderante no STJ, que considera inexistir mora anterior do vendedor. Recurso parcialmente provido”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ausência de omissão, contrariedade ou obscuridade na decisão que manteve a decisão de primeira instância. Fundamentação do julgado que restou amparado pela análise do acervo probatório e nos limites que a causa requer. Na verdade, o que pretende a embargante é rediscutir matéria devidamente enfrentada pela prestação jurisdicional, e que não deve ser revisitada em sede de embargos de declaração. Há que se aplicar a regra do art. 1.026, §2º do CPC, aplicando-se à parte embargante multa no quantum de 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, eis que o presente recurso se mostra como manifestamente protelatório, já que a matéria embargada foi devidamente enfrentada no julgado guerreado. Recurso desprovido”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente sustenta a violação aos artigos 485, VII, 1.022 do CPC; 32, § 2º, 50 a 58 e 63 da Lei 4.591/64; 421, 422, 425, 427 do Código Civil e artigo 7º da Lei nº 13.874/19, bem como dissídio jurisprudencial. Requer a concessão de efeito suspensivo.

Contrarrazões apresentada às fls. 994/1000.

É o brevíssimo relatório

A alegada ofensa ao artigo 1.022, inciso II do CPC, nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do art. 1.022 do CPC.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, 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 da parte 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 (grifei):

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR.

CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. *Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.*2. *Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.*3. *Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)"*

Ademais, o exame das razões recursais revela que o recorrente pretende a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:

"Súmula 5: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula 7: A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“Por mais que as apelantes tenham colacionado jurisprudência dessa instância revisora que confirma a tese desenvolvida nas razões da apelação, deve o julgador ter como norte as provas produzidas nos autos.

Nesse contexto, pelo que se observa do contrato colacionado às fls. 47, por mais que ele faça alusão ao regime de construção por administração, o contrato foi assinado com pelas rés e os extratos que apontam os pagamentos e débitos da apelada emitidos pela construtora Calper e não pela comissão que, em tese, deveria administrar e receber os valores acordados.

Soma-se a esse fato que as negativas do distrato foram emitidas pela construtora e não pela comissão de proprietários, conforme se observa no index 72, o que mais uma vez deixa claro a falta de autonomia da tal comissão.

Na ata de assembleia colacionada às fls. 365 dos autos verifica-se a ingerência da Construtora Calper nas decisões tomadas pela administração, ou seja, não havia qualquer autonomia da comissão no direcionamento do empreendimento.

(...)

Dessa forma, pode-se concluir que não houve a aludida recomposição de caixa e que na verdade a previsão do regime de construção por administração tratava-se de estratégia para, tão somente, afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a eventual responsabilidade civil das apeladas.

(...)

Assim sendo não há que se falar em ilegitimidade passiva das apeladas, sendo certo que a relação jurídica entre as partes está afeta à legislação consumerista, enquadrados que estão a autora e as empresas rés às

definições de consumidor e fornecedor da Lei nº 8.078/1990, incidindo na espécie as regras de ordem pública, cogentes e de interesse social.

Quanto ao mérito, é pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do contrato de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador.

Deste modo, considera-se justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e publicidade, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel. (...)" (Fls. 832/ 838)

Nesses termos, 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 do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas contratuais, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 489 E 1022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS. INCURSÃO NA ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS

**PACTUADAS ENTRE AS PARTES.
IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS
SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.**

1. O Tribunal de origem analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. *Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

3. *Agravo interno a que se nega provimento.*”

(AgInt no AREsp n. 1.794.066/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. RESCISÃO CONTRATUAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NOVA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO.

1. *Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos.*

2. *O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em*

incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade. Precedentes.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere à indenização pelo aproveitamento e ocupação da unidade imobiliária, envolve o reexame de fatos e provas e a renovada interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

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 no agravo em recurso especial não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.755.516/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 22/4/2021.)

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto. Neste sentido:

" AGRADO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE RELAÇÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS JULGADA IMPROCEDENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS ASSINATURAS CONSTANTES NO CONTRATO E NOS DOCUMENTOS APRESENTADOS PELA PRÓPRIA AUTORA. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA GRAFOTÉCNICA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ACÓRDÃO

EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE FIRMADA EM JULGAMENTO DE RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 1.061/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, em virtude do óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

1.1. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

Precedentes.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.193.188/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023.)”.

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.

Fica prejudicado o pedido de efeito suspensivo.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2024.

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