

Recurso Especial Cível nº 0000907-89.2022.8.19.0004

Recorrente: Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Recorrido: Victor Alluphar Pinto Martins

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 887/921, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da 12ª Câmara de Direito Privado, fls. 743/773 e 860/869, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AUTOR QUE MANIFESTOU INTERESSE NO DISTRATO EM RAZÃO DE SUCESSIVOS ERROS DA CORRETORA. SENTENÇA, INTEGRADA PELOS EMBARGOS, JULGANDO PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, CONDENAR O RÉU A RESTITUIR A TOTALIDADE DOS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS E INDENIZAR OS DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$7.000,00. APELO DA RÉ ADUZINDO NÃO TER CULPA PELA DISSOLUÇÃO DO PACTO, QUE SÓ OCORREU DIANTE DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS, FACE A NEGATIVA DE FINANCIAMENTO, POR AUSÊNCIA DE DOCUMENTO. IMPUGNA A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, OS JUROS E OS DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIMENTO. A PROVA ACOSTADA AOS AUTOS PERMITE CONCLUIR QUE O AUTOR NÃO DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO, SEJA NO QUE CONCERNE AO INSUCESSO DO FINANCIAMENTO, SEJA QUANTO AO ATRASO NO

PAGAMENTO. NO CASO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL MOTIVADA PROMITENTE VENDEDOR/CONSTRUTOR, DEVE OCORRER A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. A DEVOLUÇÃO INCLUI A COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 98 DESTE TJRJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ALÉM DE DESCUMPRIR O CONTRATO, A RÉ NÃO PRESTOU O SERVIÇO DE MANEIRA CORRETA, LUDIBRIANDO O DEMANDANTE QUANTO AOS DADOS REFERENTES AO FINANCIAMENTO. AUTOR QUE MESMO BUSCANDO ADIMPLIR COM SUA OBRIGAÇÃO E TENDO EFETUADO O PAGAMENTO DOS BOLETOS, TEVE SEU NOME INSCRITO NO SISTEMA DE INADIMPLENTES DE EMPRESA DE COBRANÇAS. QUANTIA ARBITRADA QUE NÃO COMPORTA REDUÇÃO. JUROS DE MORA SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO QUE INCIDEM A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AUTOR QUE MANIFESTOU INTERESSE NO DISTRATO EM RAZÃO DE SUCESSIVOS ERROS DA CORRETORA. DECISÃO COLEGIADA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO E MANTENDO A SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, CONDENAR O RÉU A RESTITUIR A TOTALIDADE DOS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS E INDENIZAR OS DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$7.000,00. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. INEXISTÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DE

QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ARTIGO 1.022 DO CPC/15. A PROVA ACOSTADA AOS AUTOS PERMITE CONCLUIR QUE O AUTOR NÃO DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO, SEJA NO QUE CONCERNE AO INSUCESSO DO FINANCIAMENTO, SEJA QUANTO AO ATRASO NO PAGAMENTO. NO CASO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL MOTIVADA PROMITENTE VENDEDOR/CONSTRUTOR, DEVE OCORRER A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. A DEVOLUÇÃO INCLUI A COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. JUROS DE MORA SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO QUE INCIDEM A PARTIR DA CITAÇÃO. EMBARGANTE QUE PRETENDE A MODIFICAÇÃO DA DECISÃO. PRETENSÃO PARA A QUAL É INADEQUADO O MANEJO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AINDA QUE PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO, O ÓRGÃO JULGADOR NÃO ESTÁ OBRIGADO A SE MANIFESTAR SOBRE TODOS OS TEXTOS LEGAIS, ASSIM COMO SOBRE TODOS OS FATOS ELENCADOS PELO RECORRENTE, DESDE QUE SE PRONUNCIE SOBRE O QUE SE MOSTRA NECESSÁRIO À FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO. PRECEDENTES DO STJ. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS."

Inconformada, a recorrente, em suas razões recursais, alega violação aos arts. 489, II, §1º, IV, e 1022, II, parágrafo único, do Código de Processo Civil, ao art. 67-A, da Lei n. 4591/64, aos arts. 389, 394, 476, 884, e 944, do Código Civil, ao art. 25 Lei n. 6766/79, ao art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, à Súmula 543 do STJ, e aos Temas n. 938 e 1002, do STJ. Defende que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva do recorrido, que não apresentou a documentação hábil para a efetivação do financiamento bancário, e que a retenção deve ser fixada no percentual de 50% (cinquenta por cento), dos valores pagos, considerando que o imóvel constitui

patrimônio de afetação, e que os juros de moratórios devem ser a contar do trânsito em julgado. Sustenta a impossibilidade de restituição da comissão de corretagem, uma vez que o serviço alcançou seu resultado útil. Insurge-se, ainda, contra a condenação indenizatória a título de dano moral.

Contrarrazões, fls. 999/1031.

É o brevíssimo relatório.

O acórdão manteve a sentença no que se refere ao pleito do recurso especial, e entendeu pela restituição das partes ao *status quo ante*, pela resolução do contrato por culpa do ora recorrente, circunstância que a atrai a aplicação da Súmula 543 do STJ.

Desse modo, o acórdão vergastado encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não sendo admissível recurso especial, tal como orienta a **Súmula nº 543** daquela Corte: *“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.”*

Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. (1) LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA DURANTE O PERÍODO DE MORA DO INCORPORADOR. PRECEDENTES. (2) DEVOLUÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR. SÚMULA N.º 543 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.
2. A teor do art. 375 do CC, a mera resolução do contrato de compra e venda por inadimplemento não exclui a indenização por lucros cessantes, os quais constituem dano reflexo daquela.
3. Havendo causas jurídicas distintas para a resolução contratual (inadimplemento culposo da incorporadora na entrega do imóvel prometido à venda) e para a indenização por lucros cessantes (dano reflexo da ausência da posse do bem imóvel no tempo), não há se falar em enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), quer pela coexistência dos dois institutos, quer pelo restabelecimento do status quo ante da parte lesada que, no caso, somente emerge da concorrência de ambos (resolução e indenização).
4. Da culpa exclusiva do promitente-vendedor ou construtor pela resolução do contrato de promessa de compra e venda submetido ao regime do CDC, decorre sua obrigação de restituição imediata e total das parcelas pagas (Súmula n.º 543 do STJ).
5. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp 1930427, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, Julg. 12/12/2022, DJe 14/12/2022).

Quanto às demais questões, o recurso não comporta admissão, uma vez que a análise da controvérsia passa, necessariamente, pela análise das provas produzidas nos autos.

O detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas realizadas no processo, que não perfaz questão de direito.

Essa conclusão não pode ser revista sem reexame fático probatório, o que encontra óbice no **Enunciado n.º 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**.

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".

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento."(AgInt no AgRg no AREsp 830.868/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 21/10/2016).

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.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 4 de dezembro de 2024.

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