

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.783 - SP (2019/0015231-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IDEAL BR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : DANIELA CARUSO MARIANO ALMEIDA - SP248076
JAMES RODRIGUES KIYOMURA E OUTRO(S) - SP332216
WILLIAM VERGA FERREIRA - SP400223
AGRAVADO : MARCONI SANTOS
ADVOGADO : SUELI MARIA DOS SANTOS - SP099927

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. REEXAME DOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULAS NºS 7 E 543 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

MARCONI SANTOS (MARCONI) ajuizou ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel contra a IDEAL BR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (IDEAL BR).

O juízo de primeiro grau julgou parcial procedentes os pedidos, a fim de condenar a IDEAL BR a devolver ao autor os valores pagos a título de corretagem e cadastro, julgando prejudicados os demais pedidos.

O Tribunal de origem, por sua vez, deu parcial provimento ao apelo do MARCONI e negou provimento ao apelo da IDEAL BR em acórdão assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Incidência do Código de Defesa do Consumidor Aplicação das Súmulas n"s 1 e 2, desta Corte - Informação ao consumidor relativa à viabilidade da obtenção de financiamento bancário - Omissão - Caracterização - Inadimplemento da vendedora - Ocorrência - Restituição da integralidade das parcelas pagas pelo comprador, inclusive valores pagos a título de comissão de corretagem, de forma imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor - Inteligência dos arts. 51, IV, § 1º, III e 53, ambos do CDC - Recurso do autor parcialmente provido,

improvido o apelo da demandada (e-STJ, fl. 165).

Irresignada, a IDEAL BR interpôs recurso especial, fundado na alínea *a* do permissivo constitucional, em que apontou a violação dos arts.53 do CDC, 482, 722, 724 e 725 do CC/02, sustentando, em síntese, a inexistência de razões para a devolução das quantias pagas a título de corretagem no caso concreto.

O apelo especial não foi admitido na origem sob o fundamento de incidência das Súmulas nºs 7 do STJ e 284 do STF.

A IDEAL BR, então, interpôs o presente agravo impugnando os fundamentos da decisão agravada.

Contraminuta não apresentada.

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

No caso concreto, o acórdão concluiu pela culpa exclusiva da IDEAL BR pelo desfazimento do negócio.

Segundo a Corte estadual,

[...] mediante a existência da informação errônea quanto ao financiamento do imóvel, o que não foi devidamente afastado, em peça defensiva, ocorrendo, portanto, omissão na tratativa, há a necessidade da devolução total do valor, diante da caracterização da inadimplência da vendedora (e-STJ, fl. 168).

Logo, o apelo nobre esbarra nos rigores contidos na Súmula nº 7 do STJ, pois rever a conclusão a que chegou o acórdão recorrido ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento sabidamente vedado em recurso especial.

Ademais, tendo partido de premissas de fato divorciadas daquelas lançadas no aresto atacado, a linha argumentativa desenvolvida pela IDEAL BR é incapaz de evidenciar o alegado malferimento à legislação federal invocada, o que

também atrai a Súmula nº 284 do STF.

Por fim, cumpre registrar que o acórdão recorrido se alinha ao entendimento consolidado na Súmula nº 543 desta Corte Superior, que assim dispõe:

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 (sem destaque no original).

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios fixados em desfavor do IDEAL BR, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

Advirta-se, ainda, que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts.1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator