

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.430.234 - DF (2019/0009387-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **VALDNEY INACIO PEREIRA**
ADVOGADO : **LUCINETE MARIA NASCIMENTO RODRIGUES - DF043620**
AGRAVANTE : **SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA E OUTRO(S) - DF038868**
: **CAMILA LEITE DE OLIVEIRA - DF048749**
AGRAVADO : **OS MESMOS**
INTERES. : **LETTIERI EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADO : **RODRIGO RAMOS ABRITTA - DF031705**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS. 1. AFRONTA AO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. 2. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA. MODIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO EXARADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Valdney Inácio Pereira contra decisão que não admitiu o processamento do recurso especial.

Denota-se dos autos que a ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos proposta por Valdney Inácio Pereira em desfavor de Swiss Park Brasília Incorporadora Ltda. e de Lettieri Empreendimentos Ltda. foi julgada improcedente, relativamente à segunda requerida, e parcialmente procedente, no tocante à primeira requerida, para declarar rescindido o contrato de compra e venda, condenar a ré a devolver ao autor os valores por ele adimplidos integralmente, bem como ao pagamento de danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Inconformados, o autor e a primeira ré interpuseram apelações. Na ocasião, a Sexta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento àquele apelo, e deu parcial provimento a este para, reformando em

parte a sentença, julgar improcedentes os pleitos de rescisão contratual e de restituição da importância paga pelo autor.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ, fls. 405-406):

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. INCIDÊNCIA DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. NÃO COMPROVAÇÃO. FATO OBSTATIVO DO DIREITO DE PROPRIEDADE PLENO. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DE VALORES. NÃO CABIMENTO. PROPAGANDA ENGANOSA. CONFIGURAÇÃO. REPARAÇÃO. DANOS MORAIS. RECONHECIMENTO.

1. Inexiste mora da construtora na entrega do bem ou razão para a rescisão contratual decorrente do inadimplemento quando não houve óbice para que o consumidor adquirente exercesse direitos de proprietário de forma imediata e plena em seguida ao fechamento do negócio.

2. A ausência de elementos que resultem em diminuição patrimonial ou qualquer outro prejuízo suportado pelo consumidor desautoriza a reclamação por restituição ao *status quo ante*, devolução de valores, fixação de perdas e danos, sendo desarrazoada a rescisão contratual por atraso não demonstrado na instalação de infraestrutura auxiliar do loteamento.

3. O comando da vinculação da oferta publicitária contido no CDC obriga o fornecedor a cumprir a oferta veiculada, com informações que, divulgadas, passam a integrar o contrato posteriormente firmado.

4. A discrepância entre a publicidade do empreendimento e as condições de fechamento parcial do loteamento, permitido o direito de passagem de proprietários de imóveis lindeiros, caracteriza a propaganda enganosa, nos moldes do art. 37, § 1º do CDC, e torna cabível o ressarcimento do adquirente pelo dano moral decorrente do fato.

5. Recurso do autor conhecido e desprovido. Recurso da primeira ré conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos por ambos os demandantes foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 494-513), interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, o recorrente alegou a existência de divergência jurisprudencial e de violação aos arts. 373, II, e 489, § 1º, V, do Código de Processo Civil de 2015; e 389, 394 e 397 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, a procedência do pleito de rescisão contratual

formulado na petição inicial, em decorrência do inadimplemento contratual da construtora recorrida, qual seja, o atraso na entrega da obra, sendo cabível, inclusive, indenização por perdas e danos.

Contrarrazões às fls. 549-555 (e-STJ).

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob o fundamento de incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e 284 do STF (e-STJ, fls. 559-563).

Irresignada, a parte insurgente interpõe agravo refutando os óbices apontados pela Corte estadual (e-STJ, fls. 565-569).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 585-587).

Brevemente relatado, decido.

Relativamente à apontada contrariedade ao art. 489, § 1º, V, do CPC/2015, constata-se que o insurgente descuroou-se de demonstrar como se deu tal ofensa pelo acórdão recorrido, porquanto não demonstrados devidamente, na petição de recurso especial, os pontos do acórdão embargado cujo fundamento tenha sido insatisfatório. Desse modo, verifica-se que é a fundamentação apresentada no reclamo que se mostra deficitária, atraindo, com isso, a incidência do verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

É importante ponderar que o recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, dessa forma, para o seu cabimento, imprescindível que o recorrente demonstre de forma clara os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. ART. 932 DO CPC/2015.

INAPLICABILIDADE. 1. O marco temporal de aplicação do Código de Processo Civil de 2015 é a intimação da decisão recorrida, que, no presente caso, foi realizada sob a égide do antigo Código Processual. Precedente.

2. O recurso especial que indica violação dos artigos 165 e 458 do Código de Processo Civil de 1973, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

3. O Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o disposto no art. 932, parágrafo único, do CPC/2015, firmou o entendimento de que este dispositivo só se aplica para os casos de regularização de vício formal, não se prestando para complementar a fundamentação de recurso interposto. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1273978/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 04/09/2018)

No que se refere ao pedido de rescisão contratual, a Corte *a quo*, sopesando os elementos probatórios e as circunstâncias fáticas do feito, entendeu pela improcedência do referido pleito, amparado nos seguintes argumentos (e-STJ, fls. 487-488):

Cumpre observar que por meio da Escritura (pública) de Venda e Compra de Terreno Urbano de fls. 38/59, as partes também celebram pacto adjeto de alienação fiduciária, cujo objeto da garantia constituída era o próprio terreno que serviu à venda e compra.

A esse respeito, a inicial foi explícita ao postular "tutela de evidência", para que lhe fosse [...] deferida a tutela para que sejam suspensos os pagamentos decorrentes das prestações mensais do contrato entre o autor e a incorporadora, sobrestando as sanções que ocorrem em virtude da mora e abstenção de inscrição do nome do autor em órgão de proteção ao crédito, sob pena de multa comintória. (fl. 21)

Após a emenda de fls. 65/66 e nos termos da r. decisão de fls. 68 e vº, tal pedido restou indeferido, o que se reafirmou nas decisões subsequentes de fls. 78 e vº, 94, o que ensejou a interposição de Agravo de Instrumento nº 2016.00.2.015492-5, sendo que a e. Relatora Desa. ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO deferiu liminarmente a tutela antecipada para [...] suspender a exigência das parcelas vincendas do contrato em questão, bem assim para determinar que a ré se abstenha de registrar o nome do agravante em órgãos de proteção ao crédito, (fl. 100), e o que se confirmou por ocasião do respectivo julgamento, consoante acórdão nº 1.027.235.

Porém, com os embargos declaratórios do autor, esclareceu ele próprio o verdadeiro ponto do seu inconformismo. Ao procurar solução pela via inadequada da infringência disse à fl. 402 disse que [...] após pagar parcelas até abril/2015, diante da impossibilidade de construir, deixou de pagar e buscou a devolução dos valores pagos. O que a ré fez? Em dez meses sem pagamento de parcelas levou o bem a leilão, sem arrematação o pegou de volta.

Mas, consoante se depreende pelo documento de fl. 397 reproduzido pelo próprio autor embargante, já em data pretérita de 12/03/2015 foi expedido alvará de construção em favor de outro adquirente do mesmo empreendimento, sinalizando que antes mesmo de tal data já se poderiam expedir autorização em favor do autor, se assim também o quisesse.

Logo, não era a impossibilidade de construir o verdadeiro motivo que levava o autor a empreender a rescisão contratual.

Veja-se que, diante da mora que se verificou a partir de abril/2015, somente em 29/03/2016 o autor fez distribuir o pedido inicial destes autos. E a tutela liminar para a suspensão somente foi dada em maio/2016 nos autos do referido Agravo de Instrumento nº 2016.00.2.015492-5 (fl. 99).

Portanto, se a execução da garantia fiduciária se deu de forma legítima ou não, possivelmente contrariando o sentido da tutela liminar referida, tal é questão que escapa dos limites objetivos da lide destes autos, que não se amplia incidentalmente para dar solução a eventual violação de direito individual do autor. Pelo que se conclui, não será pela compressão recursal que se desenha no episódio destes embargos que poderá o autor alcançar a redenção almejada.

Portanto, para suplantar a convicção do TJDFT (acerca da improcedência do pedido de rescisão contratual e dos seus consectários), seria imprescindível o reexame dos fatos e das provas do processo, o que é vedado no âmbito do recurso especial, em razão do óbice disposto na Súmula 7/STJ.

Impende registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Corroborar esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp nº 794.875/RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro a verba honorária em favor dos advogados da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

