

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. PROPAGANDA ENGANOSA. OCORRÊNCIA. DEVER DE INDENIZAR. MODIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO EXARADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO DE EXORBITÂNCIA. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL PORVENTURA VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Swiss Park Brasília Incorporadora Ltda. 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 integralmente ao autor os valores por ele adimplidos, 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. 521-530), interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, a recorrente alegou a existência de violação aos arts. 30 e 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando, em síntese, não ter incorrido na prática de propaganda enganosa, razão pela qual mostra-se incabível a condenação ao pagamento de danos morais, além de ter sido fixada tal verba

indenizatória em patamar exorbitante, sendo, impositiva, com isso, a sua redução.

Contrarrazões às fls. 542-545 (e-STJ).

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

Irresignada, a parte insurgente interpõe agravo refutando os óbices apontados pela Corte estadual (e-STJ, fls. 573-580).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 592-593).

Brevemente relatado, decido.

Quanto à propaganda enganosa, o Tribunal estadual, analisando o conjunto fático-probatório colacionado aos autos, reconheceu a prática dessa conduta ilegal por parte da promitente-vendedora, ora demandante, em razão de a informação de que o empreendimento - onde se situa o bem adquirido pelo promitente-comprador, ora recorrido - era parcialmente fechado só foi levada a conhecimento do adquirente por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, em 4/6/2014, contrapondo-se à proposta preliminar, feita em maio de 2014, a qual informava que o loteamento era fechado, e não parcialmente fechado.

É o que se depreende dos seguintes excertos do acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 486-487):

Destarte, a condenação decorreu justamente da divergência entre o texto da cláusula primeira do instrumento firmado e da publicidade divulgada pelas rés para atrair interessados no empreendimento.

De fato, a proposta preliminar de compra e venda de maio/2014 (docs. fls. 33/37) tinha por referência o material publicitário que se acha juntado às fls. 54/55), sinalizando tratar-se de empreendimento "fechado", e não "parcialmente fechado". No entanto, posteriormente à dita proposta, em 04/06/2014 e na ocasião da lavratura da Escritura de Venda e Compra, expressamente as partes declararam tratar-se de empreendimento dotado de "fechamento parcial", ressaltando que assim o era porque "o fechamento permitirá o controle de pessoas ao loteamento não impedindo o acesso de autoridades públicas ou pessoas que até esta data já tenham adquirido comprovadamente direito de passagem a sua s propriedades lindeiras, [...]" (fl. 38, item I).

Ora, dita condição não constava da situação de fato que ensejou a proposta de compra de maio/2014. Contudo, ao aceitar a escritura de 04/06/2014 (e porque a ela não estava obrigado o autor-promitente comprador), tem-se que as partes celebraram verdadeira

repactuação, de sorte que a referência material do negócio jurídico em questão (para o efeito de aferição do cumprimento de obrigações) deixou de ser o termo de maio/2014, para ter na escritura subsequente de 04/06/2014 a referência normativa do consenso entre partes.

Pode-se afirmar que o autor se viu compelido a aceitar a nova cláusula por onde cedia à promessa de um loteamento parcialmente fechado, em lugar da expectativa inicial que tinha em maio/2014 de receber um loteamento integralmente fechado, até mesmo como estratégia para minorar prejuízos.

Certamente que nesse ponto alguma razão lhe pode ser reconhecida para atender à postulação inicial, como se fez por meio da r. sentença de 08/05/2017, em cuja alínea "c" (fl. 283) se assegurou reparação por danos morais pelo valor de R\$ 5.000,00, é cujo preceito condenatório se manteve a rigor do julgamento embargado na medida em que este, ao dar parcial provimento ao recurso da 1ª ré assim o fez [...] para reconhecer que a situação dos autos não autoriza a rescisão do contrato e o retorno ao *status quo ante*, com a devolução de valores, por ausência de prova do inadimplemento. (fl. 382-vº).

Portanto, não obstante este órgão colegiado tenha entendido pela hipótese de não rescisão do contrato, por outro lado restou preservado o direito à reparação moral reconhecida desde a r. sentença.

Logo, não há como alterar a conclusão do acórdão guerreado (acerca da ocorrência de propaganda enganosa, a amparar o pedido de indenização por danos morais), sem que se proceda ao revolvimento do acervo de fatos e provas juntados aos autos e à interpretação de cláusula contratual, o que não se admite no âmbito desta instância extraordinária, em decorrência da vedação constante das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Relativamente à alegada exorbitância do montante indenizatório, verifica-se que a recorrente descuroou-se do ônus de apontar devida e especificamente qual dispositivo de lei federal entende ter sido porventura violado e apto a amparar a questão suscitada, o que caracteriza deficiência na fundamentação, 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 a parte 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. ADMINISTRATIVO. PENSÃO POR MORTE. SOBRINHO-NETO DA INSTITUIDORA DA PENSÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO FEDERAL PARA CARACTERIZAR A SUPOSTA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 284/STF. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA COM BASE EM LEGISLAÇÃO LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 280/STF. 1. Na interposição do recurso especial com base na alínea c do permissivo constitucional é imperiosa a indicação do dispositivo federal sobre o qual recai a suposta divergência jurisprudencial, o que não ocorreu no caso em tela. Assim, não pode ser conhecido o presente recurso especial, nos termos da Súmula 284/STF, que dispõe: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.". Precedentes. 2. O exame da controvérsia, tal como enfrentada pelas instâncias ordinárias, exigiria a análise de dispositivos de legislação local, quais sejam, Leis Estaduais n.ºs 10.177/98, 1.012/07 e 180/78, pretensão insuscetível de ser apreciada em recurso especial, conforme a Súmula 280/STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário."). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1183694/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018)

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

Publique-se.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator