AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.074 - SP (2019/0014486-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LIVING PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819
		RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
		DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
		LUIS FERNANDO AMARAL - SP338913
		LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248
AGRAVADO	:	DANIELLE NOGUEIRA FERNANDES
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PARCIAL PROCEDÊNCIA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU QUE A RESCISÃO CONTRATUAL SE DEU POR INADIMPLÊNCIA E CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. REFORMA DO ENTENDIMENTO. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

DECISÃO

DANIELLE NOGUEIRA FERNANDES (DANIELLE) ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por dano moral e material contra LIVING PANAMÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CYRELA (INCORPORADORA), em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida em construção.

Em primeiro grau os pedidos foram julgados procedentes, a fim de (1) rescindir o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes; (2) condenar a demandada a (a) devolver os valores pagos pela autora a título de parcelas contratuais (R$60.978,55), comissões de corretagem (R$10.611,10) e taxa SATI (R$550,00), num valor total de R$72.139,65, a ser corrigido monetariamente desde a data dos seus desembolsos, com juros mensais legais de mora a contar da citação; (b) no pagamento à

autora indenização por danos morais no importe de R$10.000,00, a ser corrigido desde a data desta sentença, com juros mensais legais de mora a contar da intimação desta decisão; (c) na restituição do valor de R$883,70 pagos pela autora a título de taxa condominial, a ser corrigido desde a data dos seus desembolsos, com juros mensais legais de mora a contar da citação; e, (d) no pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação), além das custas e despesas processuais (e-STJ, fls. 274/279).

O Tribunal a quo deu parcial provimento ao apelo da ré, a fim de afastar a condenação por dano moral, em acórdão a seguir ementado:

> *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – CULPA DA VENDEDORA RECONHECIDA – INVESTIGAÇÃO SOBRE O SOLO DO IMÓVEL – DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES DISPENDIDOS PELA AUTORA – COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI DEVIDOS PELA PARTE CULPADA PELA FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO – DANOS MORAIS INEXISTENTES POR MERO PROBLEMA EM CONTRATO – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DA RÉ PROVIDO EM PARTE* (e-STJ, fl. 439).

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, a INCORPORADORA alegou violação dos arts. 493 e 1.040, III, do NCPC; 421, 422 1.336, I e 1.345 e 32, § 2º da Lei 4.591/64.

Sustentou, em suma, (1) cabe ao adquirente do imóvel o ônus de comprovar a alegada contaminação do solo em que construído o imóvel objeto da avença; (2) os ônus das despesas condominiais pertencem aos proprietários dos imóveis adquiridos; (3) ser devido o pagamento da comissão de corretagem, porque observado o princípio do direito de informação ao consumidor sobre sua cobrança; e, (4) devem ser observadas as cláusulas contratuais livremente pactuadas, em observância do princípio *pacta sunt servanda*.

Após apresentadas as contrarrazões e inadmitido o recurso na origem, foi interposto o agravo em recurso especial, no qual a INCORPORADORA afirmou que seu recurso merece trânsito, uma vez que preenchidos os requisitos necessários à admissibilidade; que os dispositivos legais arrolados foram violados pelo acórdão, ressaltando, ainda, a inaplicabilidade dos óbices sumulares aplicados na origem (e-STJ, fls. 549/558).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 584/599).

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado 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.*

(1) Da alegada violação a dispositivos de lei federal

As matérias contidas nos arts. 493 e 1.040, III, do NCPC; 421, 422 1.336, I e 1.345 e 32, § 2º da Lei 4.591/64, tidos por violados, da forma em que lançadas nas razões do apelo nobre, não foram enfrentadas pelo Tribunal de origem, nem foram opostos embargos de declaração a fim de suscitar a discussão dos temas neles contidos na instância *a quo*. Assim, ausente o prequestionamento da questão federal, incide, na espécie, a Súmula nº 282 do STF a obstar o processamento do recurso pele alínea a do permissivo constitucional.

A esse respeito, veja-se o precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO. ENTREGA DE OBRA. ATRASO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LEGITIMIDADE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PROVA POSTULADA. IMPRESCINDIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *2. Tendo o tribunal de origem decidido a causa com base na análise do contrato firmado entre as partes e nos elementos fático-probatórios dos autos, alterar sua decisão atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

> *3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 951.202/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 2/5/2017, DJe 12/5/2017)

(2) Do mérito recursal

O Tribunal *a quo*, ao manter a sentença na parte em que reconheceu a responsabilidade da INCORPORADORA na restituição integral dos valores pagos pela adquirente do imóvel, em virtude da culpa exclusiva da promitente vendedora para rescisão da promessa de compra e venda de imóvel em construção, o fez ante as seguinte razões:

> *Com efeito, a R. sentença merece ser mantida em sua mór parte, pois que efetivamente bem apreciou a questão.*
> ***No que concerne à culpa da Apelante, é manifesto seu reconhecimento: a parte tem o direito de prover-se relativamente ao bem, e se por al houve dúvida acerca da qualidade do solo em que foi erigido o imóvel, é de seu alvedrio desinteressar-se pela unidade; a investigação sobre eventual contaminação do solo é CONFESSADO pela Apelante.***
> *A alegação de que o terreno fora aprovado pela CETESB não exime a culpa da Ré, pois que posterior à negativa de financiamento em razão da mencionada investigação.*
> *De aí que* ***plenamente válida a rescisão, decretada acertadamente, e bem assim os aspectos relativos à devolução de numerário, inclusive das despesas condominiais, nem havendo que se falar em retenção, haja vista que a rescisão ocorreu por culpa exclusiva da Apelante.***
> *Por conseguinte,* ***a devolução da comissão de corretagem e da taxa SATI está correta; como as Rés foram culpadas pelo desfazimento do negócio, de rigor serem condenadas ao pagamento da totalidade dos valores inocentemente dispendidos pela Autora refutando-se a ideia de ilegitimidade de parte****.*
> (e-STJ, fl., 440; sem destaque no original).

Assim, para afastar as conclusões acima decidas, seria necessário o reenfrentamento dos fatos da causa, o que encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7 desta Corte:

> *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.*

> *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Majoro para 15% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de LIVING PANAMÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Advirta-se 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).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 20 de fevereiro de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator