AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.401.443 - SP (2018/0304557-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	EVEN-SP 25/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694 ROBERTA DE MATTOS CIUFFO - SP343882
AGRAVADO	:	FABIO BEGO FARIAS
ADVOGADO	:	ANTONIO ILARIO COLATRUGLIO - SP304871

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO. BAIXA DA HIPOTECA. RESPONSABILIDADE. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo interposto por EVEN-SP 25/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA de decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou seguimento ao seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a* , da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 507):

> *Compra e venda – Imóvel em construção – Ação declaratória de inexigibilidade de valores cc.. indenizatória, proposta pelo comprador – Ilegitimidade passiva quanto à parte do pedido e procedência em parte com relação ao restante – Inconformismo das partes – Corretagem e SATI – Aplicação de teses firmadas pelo C. STJ, em julgados representativos – Pertinência subjetiva da vendedora – Imediato julgamento de mérito, com fulcro no art. 1.013, § 3º, I, do CPC – Clareza na cobrança – Pagamento da SATI não comprovado – Improcedência – Inadimplemento da ré bem reconhecido – Entrega do imóvel que pressupõe adoção de todos os procedimentos burocráticos – Repasse de custos que se releva abusivo – Mesmo entendimento quanto à taxa de anuência para cessão – Encargos moratórios bem afastados na origem – Taxas condominiais e IPTU devidos após a entrega – Restituição bem determinada – Honorários contratuais que não comportam ressarcimento – Sentença reformada, para*

> *julgar a demanda procedente em parte em menor extensão – Recur sos providos em parte.*

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 394, 421 e 422 do Código Civil.

Sustenta que *"nos exatos termos da cláusula XV do contrato, é do comprador a responsabilidade pela viabilização de todo o processo de financiamento, inclusive o fornecimento da documentação exigida pela instituição financeira"* bem como que *"resta claro que o documento de fls. 338/339 entregue ao Recorrido estava apto a permitir a liberação da hipoteca e viabilizar o processo de financiamento que, conforme consta no contrato, é de sua responsabilidade, não se podendo admitir qualquer penalidade."* (e-STJ, fls. 532/533).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 548/557)

Sobreveio o juízo negativo de admissibilidade pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 558/559), o que ensejou a interposição do presente recurso.

Em suas razões, os fundamentos da decisão agravada foram devidamente infirmados.

É o relatório.

Passo a decidir.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "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".

Quanto à alegação de ser do comprador a responsabilidade pela viabilização de todo o processo de financiamento, assim se pronunciou o Tribunal de origem(e-STJ, fls. 512/513):

> *Ora, aos olhos do consumidor,* ***o imóvel é considerado***

> ***entregue quando encerrada sua construção física e finalizados todos os procedimentos burocráticos relativos à sua liberação, dentre os quais, por certo, se inclui a baixa da hipoteca, que não pode ser imputada ao consumidor.***
> ***Trata-se de diligência relativa ao próprio produto ofertado ao mercado, de maneira que o repasse de tal responsabilidade - ou mesmo de seus custos - se configura como prática abusiva e, logo, nula de pleno direito, à luz do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC.***

Desse modo, para se elidir as conclusões do aresto impugnado, e, assim, concluir que *"nos exatos termos da cláusula XV do contrato,* ***é do comprador a responsabilidade pela viabilização de todo o processo de financiamento, inclusive o fornecimento da documentação exigida pela instituição financeira",*** como argumentado nas razões do recurso especial (e-STJ, fl. 532), seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, LUCROS CESSANTES E REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO.* ***INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*** *AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.*
> ***2. No caso, a revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que a corretora, ora recorrente, atuou como parceira comercial, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal. 3. Agravo interno desprovido.***
> *(AgInt nos EDcl no AREsp 1243517/DF, Rel. Ministro MARCO*

AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CORRETAGEM. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou o distrato para concluir que, por não excepcionar a verba de corretagem ainda em aberto, não era possível aos recorrentes sua posterior cobrança.
Alterar tal conclusão demandaria nova análise da prova dos autos, inviável em recurso especial.
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1728808/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018, grifou-se)

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os honorários recursais em R$ 500,00 (quinhentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator