AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.495.541 - RJ (2019/0122587-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
AGRAVANTE	:	MARCELO COSTA DE MORAES
AGRAVANTE	:	JORGINA ALICE BARROS DE MORAES
ADVOGADOS	:	MARIO DA SILVA LOPES E OUTRO(S) - RJ149222 WAGNER PONCIANO CRUZ - RJ152517
AGRAVADO	:	DIRECIONAL SILVESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO	:	DIRECIONAL CORRETORA DE IMOVEIS LTDA
AGRAVADO	:	DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA E OUTRO(S) - MG090461 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por MARCELO COSTA DE MORAES e OUTRO contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim resumido:

> APELAÇÃO CÍVEL DIREITO DO CONSUMIDOR ALEGAÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL QUE NÃO TERIA SIDO ENTREGUE NO PRAZO PREVISTO NÃO HÁ ILÍCITO SE A CAUSA DA NÃO ENTREGA DAS CHAVES É O FATO DE NÃO TER SIDO QUITADO O PREÇO TOTAL DO IMÓVEL UMA VEZ QUE EMBORA O SALDO FOSSE DE R 10304000 O FINANCIAMENTO OBTIDO PELOS APELANTES JUNTO A CEF FOI DE APENAS R 8500000 RESTANDO PORTANTO UM SALDO DE R 1804000 A SER QUITADO PELOS CONSUMIDORES NOS TERMOS DO ART 476 DO CÓDIGO CÍVEL NOS CONTRATOS BILATERAIS NENHUM DOS CONTRATANTES ANTES DE CUMPRIDA A SUA OBRIGAÇÃO PODE EXIGIR O IMPLEMENTO DA DO OUTRO SE OS CONTRATANTES NÃO ADIMPLIRAM 100% DE SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS NÃO PODEM EXIGIR A LIBERAÇÃO DO IMÓVEL SENTENÇA PRESTIGIADA RECURSO IMPROVIDO

Quanto à primeira controvérsia, pela alínea *a* do permissivo constitucional, alega violação do art. 14 da Lei n. 8.078/90, no que concerne à responsabilidade do recorrido pela reparação dos danos causados ao recorrente, trazendo os seguintes argumentos:

> No que concerne à violação ao Artigo 14 da lei 8.078/1990, resta clara

> tal violação, uma vez que diante do que consta nos autos, o recorrido, deve responder, pela reparação dos danos claramente demonstrados contra os Recorrentes, por conta de seus inadequados procedimentos diante da gravidade do relatado nesta demanda, cabendo destacar o fato de ter recebido financiamento e valores correspondentes a 83% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL! QUER DIZER, LIBEROU ORDEM, JUNTO AO ÓRGÃO FINANCIADOR, COMO SE TIVESSE ENTREGUE AS CHAVES E RECEBEU O VALOR DO FINANCIAMENTO, MAS NÃO ENTREGOU AS CHAVES DA UNIDADE, POR CONTA DE SUPOSTA DÍVIDA! (fls. 732).

Quanto à segunda controvérsia, pela alínea *a* do permissivo constitucional, alega violação do art. 422 do Código Civil, no que concerne à inobservância pela recorrida dos princípios da probidade e boa fé, trazendo os seguintes argumentos:

> 25) No que concerne à violação do art. 422 do Código Civil, não se verifica, no exposto acima, que os princípios da probidade e da boa-fé foram observados, uma vez que a liberação do financiamento por ordem das recorridas, se deu após intimação destas para este processo, sem que as mesmas tivessem a intenção de entregar as chaves aos recorrentes.
>
> 26) O sentido literal da linguagem presente no contrato, não deve prevalecer sobre a intenção inferida na declaração de vontade das partes, mas também ao interesse social de segurança das relações jurídicas, uma vez que as partes têm o dever de agir com honradez, lealdade, honestidade e confiança recíprocas; isto é, proceder de boa -fé, tanto na tratativa negociai, formação e conclusão do contrato, como em sua execução; O QUE NÃO FOI VERIFICADO NO PRESENTE CASO CONCRETO.
>
> 27) A PARTE RECORRIDA MESMO COM A INTENÇÃO DE NÃO ENTREGAR O IMÓVEL, POR CONTA DE SUPOSTA DÍVIDA, LIBEROU JUNTO AO AGENTE FINANCIADOR OS VALORES, TENDO RECEBIDO 83% DO VALOR DO IMÓVEL!
>
> 27) As empresas recorridas, foram em sentido diametralmente oposto à boa-fé objetiva, com padrão comportamental, com exercício abusivo de direito, no cumprimento da obrigação principal, que seria a de fazer a entrega das chaves do imóvel, uma vez que que recebeu 83% do seu valor, não tendo em nenhum momento atuado de forma diligente, se não pretendiam entregar as referidas chaves.
>
> 28) Não restam dúvidas, de que a violação dos deveres acima expostos, por parte das Rés, constituiu inadimplemento contratual, impondo o dever de corrigir o contrato, segundo a boa -fé objetiva, entendida como a exigência de comportamento leal dos contratantes, incompatível com a conduta abusiva das empresas Recorridas, tendo por objetivo, gerar o equilíbrio das prestações e da distribuição de riscos e encargos, ante a proibição do enriquecimento sem causa.
>
> 29) A boa -fé objetiva, deve ser um cânone hermenêutico integrativo do contrato, sendo certo que estamos diante de pessoas que entregaram tudo que tinham às empresas Recorridas, estas que receberam 83% do valor do imóvel (fls. 732/733).

É o relatório. Decido.

Quanto à primeira e à segunda controvérsias, na espécie, incide o óbice das Súmulas n. 282/STF e 356/STF, uma vez que a questão não foi examinada pela Corte de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim. Dessa forma, ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Nesse sentido: REsp n. 1.160.435/PE, relator Ministro Benedito Gonçalves, Corte Especial, DJe de 28/4/2011; AgInt no AREsp n. 1.339.926/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 15/2/2019; e REsp n. 1.730.826/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 12/2/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 12 de junho de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente