RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.706 - SP (2019/0036419-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
RECORRIDO	:	EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS	:	ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731 RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA E OUTRO(S) - SP206836
AGRAVANTE	:	SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL DE AGUIAR ANICETO E OUTRO(S) - SP232070 JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907 LEANDRO FERREIRA MAIOLI - SP277258 ANA FLÁVIA BENES HIGUCHI - SP360676
AGRAVADO	:	EUGENIO DE SOUSA MUNIZ
ADVOGADOS	:	ADILSON NUNES DE LIRA - SP182731 RICARDO SANTOS DE CERQUEIRA E OUTRO(S) - SP206836

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material.

2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. A cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva. Precedentes do STJ.
8. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.
9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão contratual cumulada com compensação por dano moral e reparação por dano material, ajuizada por EUGENIO DE SOUSA MUNIZ, em face da recorrente e de SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária, na qual pleiteia seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes, bem como sejam as recorrentes condenadas a compensar dano extrapatrimonial e a reparar dano material.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para determinar: (i) a rescisão do contrato celebrado entre as partes; (ii) que a recorrente e a agravante restituam, solidariamente, ao recorrido todos os valores pagos à título de comissão de corretagem e da taxa para assessoria técnico - imobiliária; (iii) que a agravante restitua ao recorrido todos os valores pagos.

Acórdão: não conheceu das apelações interpostas pelo recorrido e pela agravante e negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos

termos da seguinte ementa:

> Apelação Cível. Compromisso de compra e venda. Resolução. Atraso na entrega do imóvel (superior aos 180 dias de tolerância previstos em contrato). Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, rejeitando os pedidos de indenização por dano moral e em lucros cessantes. Inconformismo das rés e do autor. Apelações do autor e da ré SPE CONVIVA BRISAS DE FERRAZ julgadas desertas ante ausência de recolhimento do preparo recursal (agravo desta Câmara confirmando a decisão interlocutória). Conhecimento do recurso da ré PRONTO MABER. Preliminares de ilegitimidade de parte e falta de interesse de agir rejeitadas. Solidariedade prevista no parágrafo único do art. 7º e §§ 1º e 2º do art. 25, todos do CDC. Sentença mantida. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. Recurso improvido. (e-STJ Fl. 332)

Embargos de declaração: interpostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 485, VI, 489, § 1º, VI, e § 3º, 927, III, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC/15; 725 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, afirma não ser parte legítima para figurar no polo passivo do presente processo. Sustenta ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem. Assevera não ser responsável pelos ônus derivados da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, notadamente com relação à devolução das verbas despendidas a título de comissão de corretagem. Aduz não ser responsável pelos dissabores experimentados pelo recorrido, pois não mantém relação societária com a incorporadora.

Relatado o processo, decide-se.

- Da violação do art. 1.022 do CPC/15

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A

propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

Ademais, a ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 284/STF.

- Da violação do art. 489 do CPC/15

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, VI, e § 3º, do CPC/15.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 485, VI, e 927, III, do CPC/15 e 725 do CC, indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na espécie, a Súmula 211/STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

A recorrente não impugnou o fundamento utilizado pelo TJ/SP de que *"considerando o quanto disposto no art. 7º , parágrafo único 1 , e art. 25, §§ 1º 2 e 2º 3 , do CDC, segundo os quais a responsabilidade civil é solidária na cadeia de fornecedores, evidente é a legitimidade passiva ad causam da apelante, posto que todas inseridas na cadeia de consumo, ressalvado seu eventual direito de regresso a ser dirigido contra outra corré."* (e-STJ Fl. 336) Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, na espécie, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

O Tribunal de origem, amparado nas premissas fáticas dos autos,

consignou que *"a restituição dos valores pagos abrange a comissão de corretagem e a taxa para assessoria técnico-imobiliária, uma vez que se trata de contrato de adesão (art. 54 da Lei n. 8.078/90) e houve nítida venda casada (art. 39, I, da Lei n. 8.078/90), sem a necessária informação (art. 6°, III, da Lei n. 8.078/90) o que retirou a liberdade dc opção por parte do consumidor"* (e-STJ Fl. 194). De forma que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

- Da Súmula 568/STJ

O TJ/SP, ao decidir ser abusiva a cobrança pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 888.026/SP, Terceira Turma, Dje de 16/02/2017 e AgInt no AgInt no AREsp 903.601/SP, Quarta Turma, Dje de 21/09/2018.

Outrossim, o TJ/SP, ao decidir que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1114698/AM, Quarta Turma, DJe de 27/06/2018 e AgInt no REsp 1729742/SE, Terceira Turma, Dje de 28/05/2018.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, III e IV, "a", do CPC/15, bem como na Súmula 568/STJ.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro os honorários fixados anteriormente para 15% sobre o valor da condenação.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora