

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.811.163 - SP (2019/0118290-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : VICTORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : SCOPEL SPE 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - EM
RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
JULIANA FLECK VISNARDI - SP284026
BRUNA VALASCO RAMOS - SP340542
RECORRENTE : SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
ADVOGADO : ADRIANO GALHERA - SP173579
RECORRIDO : ARIANA NAME HIPOLITO
ADVOGADO : LUANA CORRÊA GUIMARÃES - SP276807

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. 1. AS DISPOSIÇÕES DA LEI 9.514/1997 SÃO APLICADAS APENAS QUANDO O DEVEDOR FIDUCIANTE NÃO PAGA, NO TODO OU EM PARTE, A DÍVIDA. 2. MORA DA CREDORA FIDUCIANTE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI VIOLADO. SÚMULA N. 284/STF. 4. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 5. RECURSO ESPECIAL DE SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 209):

Compromisso de compra e venda. Loteamento. Imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento. Lote sem construção. Atraso na entrega de infraestrutura pelas requeridas. Legitimidade das rés para responder aos termos da ação. Inadimplemento das rés comprovado. Prorrogação do prazo que não é clara no contrato. Mora configurada. Devolução integral e de um a só vez das parcelas pagas que é de rigor. Comissão de corretagem. O C. STJ decidiu pela validade da cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagamento. REsp 1.599.511/SP pelo rito do recurso repetitivo. Caso concreto, entretanto, em que inexistente cláusula regulando o pagamento da corretagem, tampouco há prévia informação ao consumidor acerca do preço do serviço, destacado em relação ao valor total do imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

Devolução que é devida. Sentença integralmente mantida. Recurso improvido.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do apelo especial, a recorrente alega, além da existência de divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, violação dos arts. 7º da Lei n. 6.766/1979; e 25 e seguintes da Lei n. 9.514/1997, sob as seguintes assertivas:

(i) a recorrente não se encontra em mora, tendo em conta que o prazo de 4 (quatro) anos para a construção do empreendimento vigora a partir da aprovação do projeto e do cronograma da obra que, no caso, se deu em 29/9/2010, tratando-se de mera previsão a data prevista no contrato;

(ii) impossibilidade de se rescindir o contrato de compra e venda com pacto acessório de alienação fiduciária em garantia, visto que este se encontra perfeito e acabado;

(iii) a devolução não poderia ser feita de modo integral, considerados os custos de administração do contrato e do seguro obrigatório pela incorporadora, razões pelas quais se faz necessária a retenção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos;

(iv) inviabilidade de incidência de juros e correção monetária antes do trânsito em julgado da decisão que declara a rescisão contratual, sob pena de enriquecimento ilícito da recorrida.

Aduz ainda que, a despeito da responsabilidade solidária da recorrente, o contrato consigna expressamente o percentual cabível a cada uma das empresas, razão pela qual deve ser levada em consideração a sua cota na participação do empreendimento.

Sem contrarrazões, fl. 417 (e-STJ).

O apelo extremo foi admitido na origem (fls. 421-423, e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte de Justiça.

Em parecer, o Ministério Público opinou pelo não conhecimento do recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

Brevemente relatado, decido.

De início, ressalta-se que o entendimento deste Superior Tribunal é no sentido de que, quando se trata de hipótese de inadimplemento por parte do fiduciante, em contrato garantido por pacto de alienação fiduciária de coisa imóvel, aplicam-se os dispositivos da Lei n. 9.514/1997 apenas quando o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.432.046/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 24/09/2019)

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCIDÊNCIA DO CDC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1 - Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, aplica-se do CDC aos contratos de arrendamento mercantil.

2 - O art. 26 da lei 9514/97 sempre é aplicado quando o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3 - Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 550.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 23/03/2011)

Na espécie, o Tribunal de origem, observadas as peculiaridades da causa, concluiu pela configuração da mora da recorrente, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls.

300-301):

Quanto ao mérito, o inadimplemento das rés está comprovado pela não entrega das obras no prazo limite (20.12.2012), estabelecido na cláusula 2.1.3, alínea “E” (fl. 20). Isto porque o contrato não é claro quanto à prorrogação do prazo ali previsto e, ainda que a Lei nº 6.766/79, em seu art. 4º, preveja prazo de quatro anos de prorrogação, tal prazo se refere à relação entre o loteador e o Poder Público Municipal, não tendo o condão de alterar o prazo ajustado entre as partes.

Desse modo, resta evidente a inadimplência das rés e, se a rescisão se dá por culpa das vendedoras em razão de descumprimento do prazo na entrega da obra, são elas que devem suportar os ônus decorrentes do próprio inadimplemento. Consequência disso é a devolução integral e imediata das parcelas pagas, sob pena de colocar-se o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, inc I V, CDC) e conforme a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Assim, configurada a mora, a rescisão do contrato pode, de fato, ser pleiteada pelo comprador. Lembre-se, ademais, que todo contrato bilateral traz ínsita cláusula resolutiva tácita mediante a qual, desfeita a avença, devem as partes retornar ao *status quo ante*. Assim, desfeito o contrato por inadimplemento da vendedora, cumpre-lhe devolver as parcelas quitadas, integralmente e em parcela única ao comprador, com as devidas correções monetárias e juros de mora.

Desse modo, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Outrossim, nesse contexto, reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, conforme enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

No tocante à devolução das quantias pagas; à inviabilidade de incidência de juros e correção monetária antes do trânsito em julgado da decisão que declara a rescisão contratual; e à responsabilidade solidária das recorrentes, a recorrente não indicou clara e precisamente qual ou quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

Efetivamente, se nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula n. 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso.

Ademais, "a ausência de indicação do dispositivo de lei que haja interpretação divergente, por outros tribunais, não autoriza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF" (AgInt no REsp 1.680.845/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/04/2018, DJe 19/04/2018).

Diante do exposto, não conheço do recurso especial de Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda.

Considerando que não houve condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, impõe-se a fixação destes no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor dos advogados da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília-DF, 18 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator