

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.066 - MG (2019/0100644-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA  
**AGRAVANTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**AGRAVANTE** : ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA  
**ADVOGADOS** : FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO - MG157793  
RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123  
JOÃO PAULO DA SILVA SANTOS E OUTRO(S) - MG115235  
**AGRAVADO** : TIAGO CARVALHO MARTINS  
**ADVOGADOS** : SILAS TEIXEIRA MOREIRA - MG127377  
REGILENE CARNEIRO TERRA - MG125606

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto por DIRECIONAL ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 369):

*"EMENTA: APELAÇÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA - DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - MANUTENÇÃO - CONTRATO DE CORRETAGEM - CONDICIONANTES - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO - CONSUMIDOR - PRINCÍPIOS DA INFORMAÇÃO E TRANSPARÊNCIA - INJUSTA NEGATIVAÇÃO - PROCEDÊNCIA DA INDENIZAÇÃO - MONTANTE - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE*

*1. Evidenciada a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual aliada à ausência de combate dos argumentos constantes da sentença para o decreto de restituição integral dos valores pagos pelo autor, tal determinação deve ser mantida.*

*2. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº. 1.551.511 - SP, sob a égide dos recursos repetitivos, reconheceu a validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar comissão de corretagem na venda de imóveis, desde que previamente informado.*

*3. Desnecessária a prova do reflexo patrimonial do prejuízo sofrido, a título de dano moral, pois este representa puro sofrimento humano, resultante de lesão de direitos da personalidade, sendo evidentes os constrangimentos advindos da negativação indevida em órgãos de proteção ao crédito. 4. Compete ao julgador, estipular equitativamente o quantum da*

*indenização por dano moral, segundo o seu prudente arbítrio, analisando as circunstâncias do caso concreto e obedecendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade."*

Os embargos de declaração foram rejeitados, vide acórdão às fls. 432-437.

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam, além de dissídio jurisprudencial em relação ao art. 944 do Código Civil, violação aos arts. 104 e 394 do Código Civil, ao argumento, entre outros, que: a) a rescisão contratual se deu por vontade do comprador, o que impede a restituição integral dos valores pagos; b) os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado; c) a indenização por danos morais deve ser reduzida.

Contrarrazões às fls. 514-523.

É o relatório. Decido.

Cumpra observar que o recurso especial foi interposto contra acórdão publicado publicado já na vigência do CPC de 2015, aplicando-se ao caso o Enunciado Administrativo n.º 3 do Plenário do STJ: *"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"*.

O recurso em apreço não merece prosperar.

Com efeito, ao apontar violação ao art. 104 do CC, os recorrentes sustentam que a resolução do contrato se deu por vontade exclusiva do promitente comprador, sendo inviável a restituição integral dos valores pagos. Por sua vez, o TJ-MG, com arrimo no acervo fático-probatório, assim dirimiu a controvérsia (fls. 374-375):

***"A parte apelante principal defende que a rescisão)se deu por culpa exclusiva do autor, por ela apontado como inadimplente.***

***Conforme se verifica da transcrição da fundamentação sentenciai, o douto sentenciante concluiu que a parte autora comprovou sua tese de que o crédito não foi transferido para o segundo empreendimento por erro do sistema das requeridas.***

***Por sua vez, o apelante principal não infirmou os argumentos sentenciais que concluíram pela culpa exclusiva das rés para a rescisão contratual.***

***Destarte, infundada a tese do apelante principal relativa à validade da cláusula de retenção.***

***Com tais considerações, nego provimento***

*ao recurso principal." (grifou-se)*

Sobre o tema, tem-se que a iterativa jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de 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 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" (Súmula 543/STJ). Nessa linha de inteligência, confira-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.*

*(...)*

*3. "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" (Súmula 543/STJ).*

*4. Agravo interno não provido."*

(AgInt no REsp 1813470/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe 12/11/2019 - grifou-se)

Desse modo, estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência do STJ, no sentido de que, nos casos de rescisão contratual por culpa da promitente-vendedora, a restituição dos valores pagos deve ser integral, o apelo especial encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

Em relação aos juros de mora, melhor sorte não socorre às recorrentes, uma vez que, consoante a jurisprudência desta Corte, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, os juros de mora incidem a partir da citação. Nesse sentido, confira-se:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. O TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE FOI COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA.*

*ALTERAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*

**JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

1. O Tribunal de origem, com arrimo no acervo fático-probatório, concluiu que foi comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora. A pretensão de alterar tal entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

2. Rejeitado o pedido de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo consumidor, na medida em que a iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se pela devolução integral em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora, ora agravante.

*Incidência da Súmula 543/STJ.*

3. **"A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça"** (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/05/2018, DJe de 28/05/2018).

4. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp 1477168/RS, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 05/09/2019, DJe 26/09/2019 - grifou-se)

Assim, estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula n. 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Por fim, melhor sorte não socorre ao recorrente no tocante ao conhecimento do apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional em relação ao art. 944 do CC, pois, de acordo com a jurisprudência desta Corte, é incabível a arguição de divergência jurisprudencial tratando-se de valoração dos danos morais, pois os elementos subjetivos e fáticos subjacentes às causas são distintos a afastar o requisito da similitude fática necessário ao conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "c", do inciso III, do art. 105 da Constituição Federal. Nesse sentido, destacam-se os seguintes precedentes:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL**

CIVIL. QUANTUM DOS DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

*2. No tocante à alegada divergência jurisprudencial sobre o valor fixado a título de danos morais, consoante consolidada jurisprudência desta Corte, é incabível a arguição de divergência jurisprudencial tratando-se de valoração dos danos morais, pois os elementos subjetivos e fáticos subjacentes às causas são distintos a afastar o requisito da similitude fática necessário ao conhecimento do especial interposto com fulcro no art. 105, III, c, da Constituição Federal.*

*3. Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp 1265258/SP, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES** (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 20/06/2018)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CADASTRO DE INADIMPLENTES. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DA INSCRIÇÃO. DANOS MORAIS. 1. QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE DO VALOR ARBITRADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO INVIÁVEL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

*2. Tratando-se de valor da indenização por danos morais, inviável a análise da divergência jurisprudencial suscitada, pois, ainda que possa haver aparente semelhança nas características das demandas confrontadas, os fundamentos dos acórdãos serão sempre distintos, em face das peculiaridades de cada caso concreto.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp 1151795/RS, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 26/02/2018 - grifou-se)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Publique-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator