

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.285 - PR (2019/0347499-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WILIANS ANDERES PINTO
AGRAVANTE : ROSENI INES MARCONATO PINTO
ADVOGADOS : EDEMILSON CESAR DE OLIVEIRA - PR039576
RODRIGO CHRISTIAN ANDERES DZIEVIESKI - PR060428
AGRAVADO : J. M. CHUEIRE CONSTRUTORA - EIRELI
ADVOGADOS : DANIELA VIEIRA DE OLIVEIRA - PR062538
FLORIAN STRASBURGER - PR033411

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO E RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ESCRITURA PÚBLICA. IMÓVEL OBJETO DE PERMUTA ENTRE AS PARTES. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. REEXAME DOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ E 283 E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

J. M. CHUEIRE CONSTRUTORA (CONSTRUTORA) ajuizou ação cominatória de obrigação de fazer contra WILIANS ANDERES PINTO e ROSENI INES MARCONATO PINTO (WILIANS E ROSENI), pleiteando provimento judicial para obrigar os réus à outorga de escritura pública de imóvel objeto de permuta acordada entre as partes.

O juízo sentenciante julgou procedente o pedido, determinando o prazo de 30 dias para os réus WILIANS E ROSENI procedessem à outorga da escritura pleiteada na inicial. Os honorários advocatícios sucumbenciais foram fixados no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por sua vez, negou provimento ao apelo interposto por WILIANS E ROSENI em acórdão assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DE IMÓVEL PERMUTADO POR UNIDADE EDIFICADA (APARTAMENTO E CORRELATAS VAGAS DE GARAGEM). PROVIMENTO JURISDICIONAL QUE JULGOU PROCEDENTE A PRETENSÃO INICIAL. ALEGAÇÃO DE APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AFASTAMENTO.

PLEITO DE REFORMA DA DECISÃO RECORRIDA SOB A ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DA OUTORGA, ANTE A OCORRÊNCIA DAS CAUSAS DE ANULAÇÃO DO COMPROMISSO DE PERMUTA, CONSISTENTES NO ERRO E NA LESÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DESSES E DE QUAISQUER OUTROS DEFEITOS DO NEGÓCIO JURÍDICO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS ARBITRADOS RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A discussão nos autos cinge-se às condições e formalidades da relação contratual, que teriam levado a existência de erro e lesão, com a consequente recusa de outorga da escritura pública do imóvel de propriedade dos Réus, devendo, portanto, serem aplicadas as regras ordinárias do regime jurídico dos contratos, não havendo que se falar na incidência do Código de Defesa do Consumidor.

2. No caso dos autos, a ausência de assinatura do Réu no memorial descritivo, a despeito da previsão contratual no sentido da sua necessidade, se afigurou em mera mácula na formalidade da relação negocial, na medida em que o documento foi levado até a residência dos Apelantes, e deixado na posse destes para que o analisassem, em momento anterior à assinatura do contrato de permuta.

3. Além disso, o memorial descritivo traz cláusula expressa e de redação clara, indicando que as paredes internas e divisórias seriam executadas no material, e ambos os Recorrentes visitaram o imóvel dry wall da torna em sua fase de acabamento, ou seja, quando as paredes já estavam instaladas, não havendo que se falar em erro.

4. Não se verifica a ocorrência da lesão, pois ausente a inexperiência hábil a tornar os Réus incapazes de compreenderem a extensão do ato, e, ainda, a desproporção na prestação assumida, descabendo analisar-se a possibilidade ou não do retorno ao status quo inicial sem ônus (e-STJ, fls. 538/539).

Os embargos de declaração opostos por WILIANS E ROSENI foram rejeitados (e-STJ, fls. 602/606).

WILIANS E ROSENI, então, interpuseram recurso especial, com base no art. 105, III, *a*, da CF, alegando violação dos arts. 2º, 3º, 6º, 39 e 46 do CDC; 157 e 422 do CC/02; 93, IX, da CF; 489 do NCPC, sustentando, em síntese, 1) a nulidade do acórdão em razão da ausência de motivação acerca da não aplicação do CDC à hipótese concreta; 2) a aplicabilidade do CDC à espécie; 3) a presença dos pressupostos para a inversão do ônus da prova na hipótese considerada; 4) a ausência de informações essenciais ao aperfeiçoamento do negócio, implicando a quebra da boa-fé objetiva.

O apelo especial foi inadmitido na origem sob os seguintes

fundamentos: 1) incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ; 2) inadequação da via para arguição de matéria constitucional; 3) não reconhecimento da ausência de motivação alegada (e-STJ, fls. 669/672).

WILIANS E ROSENI interpuseram o presente agravo refutando a incidência dos aludidos óbices (e-STJ, fls. 682/701).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 712/722).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

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.

1) Da alegada nulidade do acórdão em razão da ausência de motivação acerca da não aplicação do CDC à hipótese concreta

No tocante à alegada violação do art. 93 da CF, é evidente a inadequação da via recursal eleita, pois a competência do Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, está restrita à análise da interpretação da legislação federal, o que inviabiliza a alegação de ofensa a dispositivos constitucionais nesta seara, sob pena de se usurpar a competência do Supremo Tribunal Federal.

A par disso, para afastar a incidência do CDC no caso concreto, o Tribunal estadual entendeu que

[...] O art. 2º do Código de Defesa do Consumidor define que "consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final".

Oportuna a lição de Cláudia Lima Marques:

“O destinatário final é o consumidor final, o que retira o bem do mercado ao adquiri-lo ou simplesmente utilizá-lo (destinatário final fático), aquele que coloca um fim na cadeia de produção (destinatário final econômico), e não aquele que utiliza o bem para continuar a produzir, pois ele não é o consumidor final, ele está transformando o bem, utilizando o bem, incluindo o serviço contratado no seu, para oferece-lo por sua vez ao seu cliente, seu consumidor, utilizando-o no seu serviço de construção, nos seus

cálculos do preço, como insumo na sua produção” [3]

Como se vê, a discussão nos autos cinge-se às condições e formalidades da relação contratual, que teriam levado a existência de erro e lesão, com a consequente recusa de outorga da escritura pública do imóvel de propriedade dos Réus, devendo, portanto, serem aplicadas as regras ordinárias do regime jurídico dos contratos, não havendo que se falar na incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Entendeu, portanto, a Corte paranaense, que os ora agravantes WILIANS E ROSENI não se enquadrariam no conceito de destinatário final do produto e, portanto, no conceito de consumidor do imóvel objeto da permuta.

Nesse contexto, não se verifica a alegada ofensa ao art. 489 do NCPC, haja vista que o Tribunal de origem, instado, motivou o seu entendimento de forma satisfatória, embora sucinta.

2) Da aplicabilidade do CDC à espécie, da presença dos pressupostos para a inversão do ônus da prova e da quebra da boa-fé objetiva

O acórdão recorrido afastou a incidência do CDC à hipótese, afirmando que

[...]

Esclarece-se que a causa de pedir nos presentes autos se refere à obrigação de outorga da escritura pública do imóvel objeto do compromisso de permuta firmado entre as partes.

Desse modo, em que pesem as alegações dos Recorrentes, o escopo da presente demanda é averiguar a suposta impossibilidade de rescisão contratual, face à validade do instrumento, e de retorno ao status quo ante, já que houve dispêndio de valores com a elaboração de projetos e demais contratações para a obra.

Observa-se, ademais, que, segundo alegam os Réus, ora Apelantes o negócio jurídico em comento seria anulável, em virtude da alegada ocorrência de erro, pelo desconhecimento do uso do dry wall, demonstrado pela falta de assinatura do cônjuge varão no memorial descritivo, bem como de lesão, pela desproporcionalidade da prestação assumida.

[...]

A discussão nos autos cinge-se às condições e formalidades da relação contratual, que teriam levado a existência de erro e lesão, com a consequente recusa de outorga da escritura pública do imóvel de propriedade dos Réus, devendo, portanto, serem aplicadas as regras ordinárias do regime jurídico dos contratos, não havendo que se falar na incidência do Código de Defesa do

Consumidor (e-STJ. fls. 541/542).

Nesse contexto, a pretensão recursal encontra evidente obstáculo nos rigores contidos nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, pois a pretendida revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria a interpretação do contrato firmado entre as partes, assim como o reexame das provas produzidas, a fim de se apurar a natureza jurídica da relação estabelecida entre as partes.

De fato, ainda que se considere, por hipótese, a aplicação do CDC à espécie, o Tribunal paranaense afastou concretamente o erro e a lesão alegados, afirmando categoricamente que

O Requerido possuía plenos conhecimentos sobre o conteúdo do memorial descritivo, a despeito da ausência de assinatura, porque o documento foi levado até a residência dos Réus, e deixado na posse destes para que analisassem, em momento anterior à assinatura do contrato de permuta, consoante se retira do depoimento da testemunha Alancardek Di Mario Filho, que afirmou: “foi entregue o memorial descritivo, pra eles lerem, analisarem, tirar as dúvidas, e até uma das questões que foram levantadas foi a questão do contra piso, porque eles perguntaram ‘mas não vem piso, na sala, nos quartos?’ dissemos que não, não vem, foi uma das questões que foram abordadas” (mov. 113.7). Além disso, da leitura do documento extrai-se que contém cláusula expressa e de redação clara, a qual indica que as paredes internas e divisórias seriam executadas no material dry wall, senão vejamos (mov. 1.7):

[...]

Não bastasse, restou incontroverso nos autos que ambos os Apelantes visitaram o imóvel da torna na sua fase de acabamento, o que significa dizer que as paredes internas e divisórias já estavam instaladas, conforme corroborado pelo depoimento pessoal da Ré, que consignou: “Entramos, ele já estava assim com as paredes erguidas, não tinha chão... já estava erguido, mostraram pra gente...” (mov. 113.3), sem, contudo, manifestarem qualquer irresignação naquele momento.

Nesse contexto, não podem os Apelantes lograrem se beneficiar de sua própria torpeza, isto é, manifestarem apenas nesta oportunidade alguma irresignação sobre o uso de dry wall para justificar a não outorga da escritura do imóvel de sua propriedade permutado com a Apelada, pois incorrem no comportamento contraditório, vedado pela premissa do venire contra factum proprium.

[...]

Na hipótese que ora se analisa, não se verifica a existência de

erro capaz de ensejar a anulação do compromisso de permuta firmado entre as partes, na forma do art. 171, inciso II do Código Civil[5].

Assim se conclui porque a ausência de assinatura do Réu no memorial descritivo se afigurou em simples inobservância de uma formalidade, disposta na Cláusula Primeira, Parágrafo Primeiro do contrato (mov. 1.6 – p.01), a qual foi suprida pelo comprovado conhecimento de ambas as partes quanto ao conteúdo do mencionado memorial e pela verificação visual do uso do material dry wall na construção do imóvel da torna.

Portanto, deve remanescer incólume a sentença, que reconheceu a inocorrência do desconhecimento do demandado em relação às peculiaridades do imóvel.

Quanto ao mais, os Apelantes referem terem assumido prestação desproporcional, por inexperiência, eis que o imóvel de sua propriedade foi permutado por valor 35,16% (trinta e cinco décimos e dezesseis centésimos por cento) abaixo do praticado no mercado.

Aduzem que, dessa forma, a anulabilidade do acordo entabulado pela lesão sofrida, notadamente porque este prevê a possibilidade de retorno ao status quo anterior das partes sem a imposição de penalidades apenas para a Apelada, o que deve ser aplicado, em atenção ao equilíbrio contratual.

Melhor sorte não lhes assiste, também neste ponto.

Dessume-se que os Apelantes estão qualificados nos autos como empresário e professora, tendo a Ré, inclusive, referido em seu depoimento pessoal (mov. 113.3) que possui alto nível de escolaridade, não sendo possível afirmar, indene de dúvidas, que consistem em pessoas frágeis e profanas, dotadas de imperícia para o estabelecimento da relação negocial.

Outrossim, além de letrados e eruditos, infere-se da prova oral que os Recorrentes possuem experiência contratual para transações da natureza da permuta em análise, uma vez que, anteriormente à conclusão da negociação, solicitaram uma visita à algum empreendimento já concluído pela Apelada, segundo informou Alancardek Di Mario Filho, em seu testemunho antes mencionado: “eles pediram pra ver um produto acabado da construtora, porque estavam comprando um na planta, então queriam ver o que a construtora já tinha feito. Então foi isso que foi o objetivo da visita” (mov. 113.1).

A respeito da ocorrência de lesão o art. 157, caput, do Código Civil preceitua: “Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta”.

[...]

Diante do exposto, tem-se que os Réus, ora Recorrentes, não se desincumbiram do ônus que lhes competia, de comprovar o fato

Superior Tribunal de Justiça

extintivo, impeditivo ou modificativo do direto da Recorrida, devendo remanescer incólume a sentença prolatada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Logo, partindo-se das premissas de fato assentadas pela Corte estadual, a linha argumentativa desenvolvida pelos recorrentes WILIANS E ROSENI se mostra deficiente, seja porque não impugna especificamente os fundamentos que conferem sustentação jurídica à decisão recorrida, seja porque se revela incapaz de evidenciar o malferimento à legislação federal invocada.

O apelo nobre, no ponto, encontra óbice nas Súmulas nºs 283 e 284 do STF.

Ademais, tendo a Corte paranaense afastado concretamente as alegações de erro e de lesão, além ter consignado expressamente que WILIANS E ROSENI não teriam comprovado nenhum fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito pleiteado na inicial, somente uma nova interpretação do contrato e uma nova avaliação das provas produzidas poderiam modificar o mérito do julgamento, providências, no entanto, obstadas em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Por fim, cumpre destacar que não houve o prévio debate do Tribunal estadual em relação à inversão do ônus da prova e à quebra da boa-fé objetiva. Não tendo os recorrentes apontado a violação dos arts. 1.022 e 1.025 do NCPC, não é possível reconhecer a presença do prequestionamento, pressuposto específico de cabimento do apelo nobre.

Incidem, no ponto, os rigores da Súmula nº 211 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios fixados em desfavor de WILIANS E ROSENI, nos termos do art. 85, §11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de março de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator