

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.654.062 - RJ (2020/0018009-9)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
AGRAVANTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADVOGADOS : TATIANA FERREIRA GASPARINI E OUTRO(S) - RJ112455
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : GUSTAVO SOARES DE ASSIS
ADVOGADO : PABLO GIMENEZ DOS SANTOS - RJ165361

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre fundamentado no artigo 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 PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DAS CLÁUSULAS 2 E 3 DO DISTRAIO QUE PREVEEM RESPECTIVAMENTE A RESTITUIÇÃO DE R 5285175 (CINQUENTA E DOIS MIL OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) E PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PARA TAL PAGAMENTO ALÉM DA CONDENAÇÃO DA RÉ A RESTITUIR 90% (NOVENTA POR CENTO) DOS VALORES DESEMBOLSADOS PELO AUTOR EM RAZÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

Quanto à **primeira controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação dos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, no que concerne à nulidade do acórdão embargado tendo em vista a existência de omissão, trazendo os seguintes argumentos:

16. Veja-se, assim, que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada. Pior, não enfrentou o argumento central da recorrente, no sentido de que não há nenhuma prova nos autos no sentido de que o recorrido foi coagido pela recorrente a assinar o instrumento de rescisão, o que permite a conclusão de que o embargado assentiu, de forma válida e regular, com a quitação do contrato de promessa de compra e venda! (fls. 388).

[...] (fls. 388).

18. O tema foi objeto de embargos de declaração (fls. 329-335). No entanto, as omissões apontadas não foram sanadas, pois o recurso foi desprovido pelo acórdão de fls. 357-366. (fls. 388).

Quanto à **segunda controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação dos arts. 840, 841 do CC, no que concerne à inexistência de abusividade da cláusula contratual, uma vez que o valor a ser restituído foi acordado entre as partes no momento da assinatura do distrato, trazendo os seguintes argumentos:

23. Em observância ao determinado pelo mencionado artigo, as partes concordaram com o distrato do contrato de promessa de compra e venda, assim como ajustaram que a recorrente restituiria ao recorrido o valor certo de R 52.851,75. (fls. 389).

24. Esperto e maliciosamente, depois de acordar voluntariamente a extinção da promessa de compra e venda por meio de concessões recíprocas (transação, nos termos do art. 840 do Código Civil), no campo de direitos patrimoniais disponíveis (art. 841 do Código Civil), o recorrente ajuizou a presente ação para ressuscitar a já extinta promessa para rediscutir as concessões recíprocas e obter mais do que acordou. (fls. 389).

25. E o acórdão recorrido, apesar de reconhecer tais fatos, declarou a nulidade da cláusula, integrante de contrato de distrato, pela qual se prevê a restituição do valor pago, por não estar em concordância com os parâmetros de retenção estipulados em caso de rescisão contratual. (fls. 390).

26. Ocorre que, repita-se, o valor a ser restituído foi devidamente acordado entre as partes no momento da assinatura do distrato do contrato de promessa de compra e venda. (fls. 390).

27. Inclusive, o referido valor foi expressamente previsto, de forma absolutamente clara e transparente, em contrato assinado pelas partes, com o qual o recorrido expressamente concordou, de modo que não há que se falar em qualquer abusividade. (fls. 390).

[...] (fls. 390).

28. E não há nenhuma prova nos autos no sentido de que o recorrido foi coagido pela recorrida a assinar o instrumento de rescisão, o que permite a conclusão de que o recorrido assentiu, de forma válida e regular, com a quitação do contrato de promessa de compra e venda. Até porque se o recorrido não estivesse satisfeito com o valor a ser restituído, simplesmente, não teria concordado com o distrato. (fls. 390).

[...] (fls. 391).

1. O que não pode prosperar é o recorrido, depois de acordar voluntariamente a extinção da promessa de compra e venda por meio de concessões recíprocas (art. 840 do Código Civil), ressuscitar a já extinta promessa para rediscutir tais concessões e obter mais do que acordou. Frise-se que o mero arrependimento tardio que não enseja a invalidação da vontade expressa no distrato firmado. (fls. 391).

[...] (fls. 392).

33. Desta forma, ao condenar a ora recorrente a restituir 75% dos valores pagos no contrato, o r. acórdão acabou violando os arts. 840 e 81 do CC, já que restou claro, nos autos, que o valor a ser restituído foi devidamente acordado entre as partes no momento da assinatura do distrato, com o qual o recorrido expressamente concordou, de modo que não

há que se falar em qualquer abusividade. (fls. 392).

Quanto à **terceira controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação do art. 182 do CC. Sustenta que a extinção do distrato retoma o contrato de promessa de compra e venda, trazendo os seguintes argumentos:

34. E não é apenas isso, se o acórdão afastou a cláusula contratual, reconhecendo-a como nula, por consequência lógica desfez o distrato. De forma que, com a extinção do distrato, o contrato de promessa de compra e venda volta a produzir seus efeitos. (fls. 392).

[...] (fls. 392).

36. Sendo assim, não deve prosperar a condenação da recorrente a restituir 75% dos valores pagos, e sim a declaração da nulidade do distrato (estado anterior), para que, posteriormente, as partes rescindam o contrato de promessa de compra e venda em ação própria. (fls. 392).

37. Logo, o acórdão, ao determinar a nulidade de uma das principais cláusulas do distrato, sem, contudo, declarar a nulidade do contrato por inteiro e determinar a restituição das partes ao estado anterior, violou o disposto no art. 182 do CC. (fls. 392).

Quanto à **quarta controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega que os juros do valor estabelecido deverão ser contabilizados a partir do trânsito em julgado, trazendo os seguintes argumentos:

38. Por fim, vale ressaltar que, caso mantida a decisão, os juros do valor estabelecido deverão ser contabilizados a partir do trânsito em julgado, tendo em vista que o valor e a obrigação de pagar pactuada entre as partes foram revogados pelo acórdão, não havendo inadimplemento de uma dívida extinta. (fls. 393).

É o relatório. Decido.

Quanto à **primeira controvérsia**, na espécie, impende ressaltar que, nos limites estabelecidos pelo art. 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição eventualmente existentes no julgado combatido, bem como a corrigir erro material. Neste sentido, os seguintes arestos da Corte Especial: EDcl no AgInt no RE nos EDcl no AgInt no AREsp 475.819/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, julgado em 07/03/2018, DJe 23/03/2018 e EDcl nos EDcl nos EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp 1491187/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL, julgado em 07/03/2018, DJe 23/03/2018.

No caso em exame, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

Do que se antecede, **resta nítida a abusividade da cláusula que estipulou a restituição de R\$ 52.851,75 (cinquenta e dois mil oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e cinco centavos) ao autor**, eis que corresponde a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do quantum por ele desembolsado a título de sinal e de parcelas relativas à promessa de compra e venda, e, portanto, não está de acordo com o citado parâmetro, motivo pelo qual deve ser a citada cláusula declarada nula, impondo-se, em atenção às peculiaridades da hipótese em exame e aos limites estabelecidos pela jurisprudência predominante na Corte Superior, a devolução de 75% (setenta e cinco por cento) de tais valores, com correção monetária, a partir de cada pagamento, eis que tal reajuste constitui mera reposição do valor real da moeda (fl. 294).

Assim, a alegada afronta ao artigo 1.022 do CPC não merece prosperar, porque o acórdão recorrido examinou devidamente a controvérsia dos autos, fundamentando suficientemente sua convicção, não havendo se falar em negativa de prestação jurisdicional porque inócuentes quaisquer dos vícios previstos no referido dispositivo legal, não se prestando os declaratórios para o reexame da prestação jurisdicional ofertada satisfatoriamente pelo Tribunal a quo.

Confira-se, nesse sentido: REsp 1808357/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 20/09/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1422337/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 12/09/2019 e AgInt no REsp 1780519/RO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019.

Quanto à **segunda controvérsia**, na espécie, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

Do que se antecede, **resta nítida a abusividade da cláusula que estipulou a restituição de R\$ 52.851,75 (cinquenta e dois mil oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e cinco centavos) ao autor**, eis que corresponde a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do quantum por ele desembolsado a título de sinal e de parcelas relativas à promessa de compra e venda, e, portanto, não está de acordo com o citado parâmetro, motivo pelo qual deve ser a citada cláusula declarada nula, impondo-se, em atenção às peculiaridades da hipótese em exame e aos limites estabelecidos pela jurisprudência predominante na Corte Superior, a devolução de 75% (setenta e cinco por cento) de tais valores, com correção monetária, a partir de cada pagamento, eis que tal reajuste constitui mera reposição do valor real da moeda (fl. 294).

Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: “O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita (Súmula n. 7/STJ)” (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Quanto à **terceira controvérsia**, na espécie, incide o óbice da Súmula n. 283/STF, uma vez que a parte deixou de atacar fundamento autônomo e suficiente para manter o julgado, qual seja:

Ademais, o acórdão é claríssimo **quanto à nulidade incidir sobre o valor estipulado no aludido distrato, nos termos em que foi requerido na inicial, e não sobre a validade do negócio jurídico celebrado**, assim como se encontra devidamente fundamentado no que tange ao porquê do afastamento da referida cláusula (fl. 363).

Nesse sentido: “A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: ‘É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles’” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.317.285/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 19/12/2018).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgInt nos EREsp n. 1.698.730/SP, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, DJe de 18/12/2018; e AgRg nos EAREsp n. 447.251/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, DJe de 20/5/2016.

Quanto à **quarta controvérsia**, na espécie, incide o óbice da Súmula n.

284/STF, uma vez que a parte recorrente deixou de indicar precisamente os dispositivos legais que teriam sido violados, ressaltando que a mera citação de artigo de lei na peça recursal não supre a exigência constitucional.

Aplicável, por conseguinte, o enunciado da citada súmula: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”.

Nesse sentido: "Impossível o conhecimento do recurso pela alínea 'a'. Isto porque não há na petição do recurso especial a clara indicação dos dispositivos legais que se entende por violados. A citação de passagem de artigos de lei não é suficiente para caracterizar e demonstrar a contrariedade a lei federal, já que impossível identificar se o foram citados meramente a título argumentativo ou invocados como núcleo do recurso especial interposto" (AgInt no REsp n. 1.615.830/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 11/6/2018).

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

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, 28 de março de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente