

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1873334 - SP (2020/0107728-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO -
SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE
CARVALHO - SP161332
AGRAVADO : OLIVEIRA & FILHOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : VALTER PIVA DE CARVALHO - SP057792
TIAGO ARENAS DE CARVALHO - SP317258

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE REJEITOU A INDICAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL COMO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA E NEGOU-LHE PROVIMENTO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Observando-se a regra do art. 1.036 do NCPC c/c art. 256 do RISTJ, inviável era a admissão do recurso especial ao rito dos repetitivos, porquanto sequer ultrapassa os requisitos de admissibilidade.

2. Incidência da Súmula 282/STF pois, as matérias versadas nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e a tese afeta à aventada prevalência dessa lei específica sobre o diploma consumerista não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar vício porventura existente.

3. Aplicação do teor das Súmulas 283 e 284/STF porquanto, o argumento trazido no acórdão recorrido atinente à não consolidação da propriedade fiduciária dada a ausência de mora e ao entendimento sedimentado no âmbito do STJ acerca da viabilidade de rescisão unilateral apta a ensejar a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, não foram rebatidos nas razões do especial.

4. A instância ordinária asseverou que, muito embora tenham as partes firmado compromisso de compra e venda com alienação fiduciária, inexistem nos autos provas de que a ora recorrente constituiu o autor em mora,

tampouco tenha procedido à consolidação da propriedade fiduciária, haja vista que tal seria impossível, pois o demandante "permaneceu adimplente com suas obrigações até a concessão da liminar", mostrando-se descabida a constituição do autor em mora nestes autos. Para derruir tais afirmações, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatórios dos autos, providência inviável no âmbito desta Corte Superior ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não restou adequadamente demonstrado, dada a ausência de similitude fática entre os julgados, haja vista que, na hipótese, não se verificou o inadimplemento necessário para viabilizar eventual constituição em mora do demandante a fim de permitir a utilização do procedimento da Lei n. 9.514/97.

6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.334 - SP (2020/0107728-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE
CARVALHO - SP161332
AGRAVADO : OLIVEIRA & FILHOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : VALTER PIVA DE CARVALHO - SP057792
TIAGO ARENAS DE CARVALHO - SP317258

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE Residencial Parque dos Ipes I Empreendimentos Imobiliários LTDA, em face da decisão monocrática de fls. 466-469, da lavra deste signatário que, nos termos do art. 256-F, § 4º, do RISTJ, rejeitou a indicação do presente recurso especial como representativo de controvérsia e determinou a desafetação do apelo do procedimento dos recursos repetitivos e quanto à análise do recurso propriamente dito, negou-se provimento ao reclamo, tendo majorado em 10% o valor da verba honorária fixada na origem.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, desafiava acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ementado nos seguintes termos (fls. 322-328):

AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C.C.DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS Alienação Fiduciária de Imóvel - Desistência É relação de consumo o negócio jurídico que envolve a realização de empreendimento com a negociação de unidades imobiliárias, cabendo a resilição unilateral do contrato independentemente de estar regido pela Lei n.9.514/1997, desde que anteriormente a consolidação da propriedade resolúvel do imóvel em nome do credor fiduciário, pois após se observará o procedimento do art. 27 da referida Lei, e quando muito o devedor terá direito, após a venda do imóvel no leilão, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, sendo inequívoco o interesse de agir, diante da insuficiência de recursos do comprador para a continuidade ao contrato - Restituição de 80% dos valores pagos pelo preço. A porcentagem de retenção deve ser proporcionalmente inversa ao montante dos valores pagos, sobre os quais incidirão, de maneira a atenuar os prejuízos da vendedora Juros de mora do trânsito em julgado Recurso provido em parte.

Opostos aclaratórios, foram esses rejeitados pelo acórdão de fls. 420-423, que recebeu a seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - A alegação de que se faz necessário o pagamento de IPTU e eventuais despesas condominiais integralmente adimplidos, bem como indenização mensal a título de taxa de fruição, configura indevida inovação recursal, uma vez que não suscitada anteriormente de forma a ensejar o contraditório e a ampla defesa, ainda que nesses mesmos autos e independentemente de pedido reconvenicional, razão pela qual não há que se falar em omissão ou obscuridade neste ponto, devendo a embargante valer-se de via própria. O efeito modificativo somente pode se dar como consequência do suprimimento da omissão, esclarecimento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado - Recurso rejeitado.

Em suas razões recursais (fls. 331-343), o recorrente suscitou ofensa aos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, bem como divergência jurisprudencial acerca da matéria, sob a alegação de que *"o contrato firmado entre as partes possui cláusula expressa de alienação fiduciária em garantia, de modo que a rescisão e eventual devolução dos valores pagos deve obedecer ao procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997"*.

Contrarrazões às fls. 409-412.

O recurso foi admitido pelo Presidente da Seção de Direito Privado do TJ/SP como representativo da controvérsia (fls. 427-430).

Parecer do Ministério Público Federal pela admissão do reclamo como representativo de controvérsia (fls. 443-446).

Petição às fls. 448-454, na qual a parte recorrida "requerer seja excluído da decisão de sobrestamento e inadmitido o recurso especial, uma vez que o recurso não contém abrangente argumentação e discussão a respeito da questão a ser decidida".

Pela decisão de fls. 466-469, rejeitou-se a indicação do reclamo como representativo de controvérsia e negou-se provimento ao recurso especial ante os seguintes fundamentos:

a) as matérias versadas nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e a tese afeta à aventada prevalência dessa lei específica sobre o diploma consumerista não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar vício porventura existente a atrair o óbice da Súmula nº 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada";

b) o argumento trazido no acórdão recorrido atinente à não consolidação da propriedade fiduciária dada a ausência de mora e ao entendimento sedimentado no âmbito do STJ acerca da viabilidade de rescisão unilateral apta a ensejar a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, não foi rebatido nas razões do especial, incidindo, no ponto, o teor da Súmulas 283 e 284 do STF, aplicáveis a ambas as alíneas do permissivo constitucional;

c) o magistrado de origem asseverou que, muito embora tenham as partes firmado compromisso de compra e venda com alienação fiduciária, inexistem nos autos provas de que a ora recorrente constituiu o autor em mora, tampouco tenha procedido à consolidação da propriedade fiduciária, haja vista que tal seria impossível, pois o demandante "permaneceu adimplente com suas obrigações até a concessão da liminar", mostrando-se descabida a constituição do autor em mora nestes autos, sendo que para derruir tais afirmações, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito desta Corte Superior ante o óbice da súmula 7/STJ;

d) o dissídio jurisprudencial não restou adequadamente demonstrado, dada a ausência de similitude fática entre os julgados, haja vista que na hipótese não se verificou o inadimplemento necessário para viabilizar eventual constituição em mora do demandante e consequentemente permitir a utilização do procedimento da Lei n. 9.514/97.

Irresignado interpõe agravo interno (fls. 477-513), aduzindo, em síntese:

i) o recurso especial interposto preenche todos os requisitos necessários para ser considerado representativo de controvérsia;

ii) inaplicável o óbice da súmula 282/STF pois, "a matéria em questão foi exaustivamente tratada pela instância inferior e devidamente impugnada, não havendo obrigatoriedade de menção expressa dos artigos ou termos correspondentes na fundamentação quando seu conteúdo foi devidamente debatido";

iii) não incidência das súmulas 283 e 284/STF, porquanto "a agravante apresentou claramente quais dispositivos federais foram violados. Nas razões recursais é possível notar que foram citados como violados os Artigos 26 e 27 da Lei de Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97), principal, mas não somente, pela prevalência da lei especial sobre a lei geral";

iv) "não há a mínima necessidade de reexaminar as provas contidas nos

Superior Tribunal de Justiça

autos. Com efeito, caberá a este C. STJ analisar tão somente se a Corte local violou ou não os dispositivos apontados acima ao determinar a rescisão contratual e a devolução de valores pagos de forma diversa daquela prevista na lei de alienação fiduciária (Lei n.º 9.514/1997)";

v) o dissídio jurisprudencial foi adequadamente demonstrado, pois "em observância à boa doutrina e ao entendimento desta C. Corte, a agravante cuidou de demonstrar que mesmo diante da similitude fática das situações e identidade de tese jurídica entre o acórdão recorrido e o aresto paradigma, as decisões foram proferidas em sentidos opostos, configurando o referido dissídio jurisprudencial".

Impugnação às fls. 517-520.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.334 - SP (2020/0107728-8)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE REJEITOU A INDICAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL COMO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA E NEGOU-LHE PROVIMENTO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Observando-se a regra do art. 1.036 do NCPC c/c art. 256 do RISTJ, inviável era a admissão do recurso especial ao rito dos repetitivos, porquanto sequer ultrapassa os requisitos de admissibilidade.

2. Incidência da Súmula 282/STF pois, as matérias versadas nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e a tese afeta à aventada prevalência dessa lei específica sobre o diploma consumerista não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar vício porventura existente.

3. Aplicação do teor das Súmulas 283 e 284/STF porquanto, o argumento trazido no acórdão recorrido atinente à não consolidação da propriedade fiduciária dada a ausência de mora e ao entendimento sedimentado no âmbito do STJ acerca da viabilidade de rescisão unilateral apta a ensejar a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, não foram rebatidos nas razões do especial.

4. A instância ordinária asseverou que, muito embora tenham as partes firmado compromisso de compra e venda com alienação fiduciária, inexistem nos autos provas de que a ora recorrente constituiu o autor em mora, tampouco tenha procedido à consolidação da propriedade fiduciária, haja vista que tal seria impossível, pois o demandante "permaneceu adimplente com suas obrigações até a concessão da liminar", mostrando-se descabida a constituição do autor em mora nestes autos. Para derruir tais afirmações, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatórios dos autos, providência inviável no âmbito desta Corte Superior ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não restou adequadamente demonstrado, dada a ausência de similitude fática entre os julgados, haja vista que, na hipótese, não se verificou o inadimplemento necessário para viabilizar eventual constituição em mora do demandante a fim de permitir a utilização do procedimento da Lei n. 9.514/97.

6. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, devendo ser mantida na íntegra a deliberação monocrática hostilizada.

1. Como mencionado no relatório, o recurso especial subiu ao exame desta Corte Superior como representativo de controvérsia da seguinte tese jurídica: "Prevalência ou não do Código de Defesa do Consumidor em hipótese de rescisão do contrato de promessa e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária" - controvérsia 199.

Pontuou-se na decisão agravada que não se desconhece a relevância do tema e da existência de diversos precedentes firmados no âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção acerca da matéria ora em evidência que denotam estar a temática suficientemente discutida e amadurecida nesta Corte Superior, contudo, observando-se a regra do art. 1.036 do NCPC c/c art. 256 do RISTJ, inviável era a admissão do recurso especial ao rito dos repetitivos, porquanto sequer ultrapassa os requisitos de admissibilidade.

2. Efetivamente, as matérias versadas nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e a tese afeta à aventada prevalência dessa lei específica sobre o diploma consumerista não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar vício porventura existente.

Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

3. Ademais, o argumento trazido no acórdão recorrido atinente à não consolidação da propriedade fiduciária dada a ausência de mora e ao entendimento sedimentado no âmbito do STJ acerca da viabilidade de rescisão unilateral apta a ensejar a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, não foi rebatido nas razões do especial.

Esta Corte firmou entendimento no sentido de que a discrepância entre as razões recursais e os fundamentos do acórdão recorrido obsta o conhecimento do recurso especial, ante a incidência, por analogia, do teor da Súmulas 283 e 284 do STF, aplicáveis a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015.

TABELA PRICE. COISA JULGADA. SÚMULAS N. 283/STF E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido (Súmulas n. 283 e 284 do STF).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1152834/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A interposição do recurso especial, deixando a parte recorrente de demonstrar em que consistiu a violação da lei federal e de infirmar especificamente os fundamentos do acórdão, atrai a incidência das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1135668/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 02/02/2018)

4. E ainda, o magistrado de origem asseverou que, muito embora tenham as partes firmado compromisso de compra e venda com alienação fiduciária, inexistem nos autos provas de que a ora recorrente constituiu o autor em mora, tampouco tenha procedido à consolidação da propriedade fiduciária, haja vista que tal seria impossível, pois o demandante "permaneceu adimplente com suas obrigações até a concessão da liminar", mostrando-se descabida a constituição do autor em mora nestes autos.

Para derruir tais afirmações, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito desta Corte Superior ante o óbice da súmula 7/STJ.

5. Por fim, o dissídio jurisprudencial não restou adequadamente

Superior Tribunal de Justiça

demonstrado, dada a ausência de similitude fática entre os julgados, haja vista que na hipótese não se verificou o inadimplemento necessário para viabilizar eventual constituição em mora do demandante e consequentemente permitir a utilização do procedimento da Lei n. 9.514/97.

6. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.873.334 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0107728-8

Número de Origem:

10390507820168260576 1039050-78.2016.8.26.0576

Sessão Virtual de 01/12/2020 a 07/12/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

RECORRIDO : OLIVEIRA & FILHOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : VALTER PIVA DE CARVALHO - SP057792
TIAGO ARENAS DE CARVALHO - SP317258

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

AGRAVADO : OLIVEIRA & FILHOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : VALTER PIVA DE CARVALHO - SP057792
TIAGO ARENAS DE CARVALHO - SP317258

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020