

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.858 - SP (2019/0009836-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **BRAGA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081**
AGRAVADO : **MAX DO NASCIMENTO CAVICHINI**
AGRAVADO : **LUDMILA PEGORIM MILLER CAVICHINI**
ADVOGADO : **IVAN MERCADANTE BOSCARDIN - SP228082**

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por BRAGA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

Apelação cível. Ação de rescisão contratual c.c. restituição dos valores pagos. Instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel. Atraso na entrega do imóvel. A resolução do contrato é de rigor. O inadimplemento do contrato por uma parte dá à outra o direito de resolvê-lo, e isso implica retornar às partes ao “status quo ante”. No caso de culpa das rés, como no caso dos autos, esta Câmara entende que deve haver a restituição integral das parcelas pagas, ainda que previsto contratualmente de forma diversa, medida que se impõe quando o inadimplemento não é causado pelo promissário comprador. Todavia, a fim de evitar a reformatio in pejus, deve-se manter a retenção dos 10% dos valores pagos fixados na sentença. Prescrição trienal (art. 206, § 3º, IV do Código Civil) sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a títulos de comissão de corretagem, SATI, ou atividades congêneres. Apelo parcialmente provido.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto nos arts. 104, 421 e 422, do CC.

Alega, em síntese, que "não se pode admitir que a decisão judicial aplique ao caso concreto apenas as cláusulas contratuais que beneficiem os adquirentes, ora recorridos, impondo à recorrente verdadeiro prejuízo, decorrente da interpretação equivocada das disposições legais assumidas pelas partes no instrumento".

E continua:

Com efeito, os recorridos, de forma livre e consciente, anuíram com a cláusula que prevê o percentual de retenção de 50% dos valores efetivamente quitados, no caso de rescisão contratual - alíquota que não se pode considerar iníqua.

É o relatório. DECIDO.

2. Com efeito, o Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva da ora recorrente:

O inadimplemento do contrato por uma parte dá à outra o direito de resolvê-lo, e isso implica retornar às partes ao “status quo ante”.

No caso de culpa das rés, com o no caso dos autos, esta Câmara entende que deve haver a restituição integral das parcelas pagas, ainda que previsto contratualmente de forma diversa, medida que se impõe quando o inadimplemento não é causado pelo compromissário comprador. Todavia, a fim de evitar a reformatio in pejus, deve-se manter a retenção dos 10% dos valores pagos fixados na sentença.

Assim, nota-se que o Tribunal Estadual decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "se a rescisão do contrato de compra e venda decorreu do inadimplemento na entrega do imóvel, descabe retenção de percentual pago pelo comprador, devendo a restituição das parcelas ser integral". (AgRg no AREsp 168.231/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 12/08/2014)

Também nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE,

TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2016, DJe 22/8/2016.)

Desse modo, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

3. Ademais, o Tribunal *a quo* entendeu que a rescisão do contrato de compra e venda deveu-se ao inadimplemento da ora recorrente. Assim, essa conclusão não se desfaz sem o reexame de provas e de cláusulas contratuais, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Edição nº 2612 - Brasília, Disponibilização: Sexta-feira, 15 de Fevereiro de 2019 Publicação: Segunda-feira, 18 de Fevereiro de 2019

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2019.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator

