

RECURSO ESPECIAL Nº 1.793.379 - SP (2019/0018232-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
RECORRENTE : CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
PEDRO SCUDELLARI FILHO - SP194574
GUILHERME LEITE DA CUNHA - SP365233
MAURÍCIO ROBERTTI NETO - SP398865
RECORRIDO : FELIX OTAVIO BACHEGA
ADVOGADO : JONATHAN WILLIAM WADA - SP337616

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DEFICIENTE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVA. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contrato c/c devolução de valores.
2. A deficiente fundamentação do recurso impede o seu conhecimento.
3. O reexame de fatos e provas não é permitido na via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.
4. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 02/08/2018

Processo distribuído ao Gabinete em: 04/02/2019

Ação: de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga ajuizada por FÉLIX OTÁVIO BACHEGA, em face de COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, na qual requer a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com cláusula de garantia fiduciária devido à impossibilidade em continuar a pagar as prestações do imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido formulado na

petição inicial do recorrido.

Acórdão: negou provimento à apelação dos recorrentes, nos termos da ementa a seguir:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual motivada pelo desinteresse do adquirente - Compra e venda com alienação fiduciária em garantia à vendedora - Afastado o inconformismo da ré que suscita impossibilidade da rescisão do contrato a ser submetido a regime jurídico específico da Lei 9.514/97 - Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ainda que adquirido o imóvel com cláusula de alienação fiduciária - Propriedade não consolidada em nome da vendedora e credora fiduciária - Possibilidade de o adquirente pleitear a rescisão do contrato com restituição das quantias pagas. Súmulas nº 543 do STJ e nº 1 do TJSP - Restituição das partes ao estado anterior - Devolução dos valores pagos, com retenção. Sentença que determina a devolução de 80% dos valores pagos - Pretensão da ré para majorar o percentual de retenção - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C.

Câmara - Impossibilidade de retenção de valores relativos a IPTU, tarifas de consumo, taxas associativas e ITBI - Pagamento das despesas condominiais, taxas e tributos que recaem sobre o imóvel são encargos inerentes ao uso e fruição do bem, que se inicia com a posse Posse precária não justifica a obrigação do adquirente a quitar tais verbas Eventuais taxas de associação que não podem ser cobradas ou retidas pela vendedora, mas apenas pela entidade associativa, caso o adquirente seja associado Valores de ITBI foram considerados na indenização pelas despesas geradas, não cabendo retenção - Sentença mantida NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO (e-STJ fl. 465).

Recurso especial: os recorrentes alegam violação dos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, aduzindo, em síntese, que os referidos dispositivos definem os procedimentos a serem adotados em caso de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo que a rescisão deferida nos termos do acórdão desrespeita a lei, não sendo cabível a devolução de valores.

Defendem, também, que não houve culpa das recorrentes pela rescisão do contrato, pelo que não seria cabível a devolução dos valores pagos à título de IPTU, taxas associativas entre outras e que o valor a ser retido por ela deveria ser de no mínimo 25% (vinte e cinco) por cento.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: CPC/2015

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o entendimento do Tribunal de origem acerca da inaplicabilidade da Lei n. 9.514/97 em razão da inexistência do inadimplemento contratual pelo corrido e da constituição em mora do devedor, demandaria o reexame de fatos e provas, o que não é possível na via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

- Da fundamentação deficiente do recurso

Quanto às questões relativas à ausência de culpa das recorrentes a ensejar a devolução das quantias pagas; à necessidade de que o recorrido realize a quitação dos valores correspondentes ao IPTU, às taxas associativas entre outras; e que o valor a ser retido deve ser de no mínimo de 25% (vinte e cinco) por cento, tem-se que, embora interposto o recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, não houve a indicação dos artigos de lei federal que reputam violados pelo acórdão recorrido, caracterizando deficiente fundamentação do recurso a atrair o óbice da Súmula 284 do STF.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial , com fundamento no art. 932, III, do CPC.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em R\$ 500,00 (quinhentos) reais.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de fevereiro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

