AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.430.676 - SP (2019/0011121-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA
ADVOGADO	:	ANDREI BRIGANÓ CANALES - SP221812
AGRAVADO	:	MILTON DE OLIVEIRA JUNIOR
AGRAVADO	:	VIDA PROPAGANDA CRIACAO E PRODUCAO DE CONTEUDO LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO RICARDO PEREIRA - SP146423 DEBORA CRISTINA PEREIRA E OUTRO(S) - SP271913

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantia paga.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que sentido de que a agravada foi quem deu causa à rescisão contratual, devendo, por tal razão, responder pelos consectários legais de tal conduta, exige o reexame de fatos e provas e interpretação de cláusula contratual, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 5 e 7/STJ.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 17/09/2018.

Concluso ao gabinete em: 11/02/2019.

Ação: de rescisão contratual cumulada com devolução de quantia paga e tutela antecipada ajuizada pelos agravados em face do agravante, decorrente de compromisso de compra e venda de terreno em loteamento.

Sentença: julgou procedente a ação, condenando a agravante à devolução de todos os valores pagos pela aquisição do lote, no importe de R$

91.821,35 (noventa e um mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e cinco centavos).

Acórdão: negou provimento à apelação da agravante, nos termos da seguinte ementa:

> Nulidade da sentença. Omissões inocorrentes e adequação aos limites do pedido. Preliminar repelida.
>
> Valor da causa. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel com pedido cumulado de devolução de valores pagos. Valor da causa que deve corresponder ao benefício econômico pretendido.
>
> Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras de infraestrutura de loteamento. Demonstração. Mora da ré reconhecida. Determinação de devolução dos valores pagos mantida. Iinadimplemento das prestações pelos promissários compradores inocorrente. Incidência de correção monetária e juros de mora da citação mantida.
>
> Honorários de advogado. Sentença condenatória. Percentual que deve incidir sobre o valor da condenação. Arbitramento em 15% sobre aquela base de cálculo, já observado o trabalho adicional recursal.
>
> Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 242).

Recurso especial: sustenta violação dos arts. 141, 259, 373, I e 434 do CPC/2015; 416 e 418 do Código Civil, sob o fundamento de que:

(a) a agravante não foi devidamente constituída em mora;

(b) o valor da causa deve corresponder ao do contrato;

(c) houve julgamento *extra petita* na determinação de pagamento dos juros moratórios, porquanto teriam sido postulados apenas valores corrigidos monetariamente;

(d) os recorridos não instruíram a inicial com todos os documentos comprobatórios de pagamento em favor da loteadora, não sendo devida, assim, a restituição de valores, em atenção ao princípio da exceção do contrato não cumprido;

(e) "diante da rescisão por culpa dos recorridos, compete a eles, compradores, o pagamento das penalidades contratuais e, ainda, perdas e danos" (e-STJ, fl. 275);

(f) "o sinal supostamente pago deverá ser revertido em favor da empresa, pois além de plenamente legal, foi estabelecido de forma proporcional" (e-STJ, fl. 275);

(g) a exigibilidade das penalidades contratuais não depende de alegação de prejuízo;

(h) "a obrigação tributária relativa ao imóvel é de responsabilidade dos recorridos, razão pela qual deverão ser condenados ao pagamento das importâncias devidas, apurando-se o *quantum debeatur* segundo o período de utilização do imóvel" (e-STJ, fl. 282);

(i) em sendo a mora dos recorridos, não há falar em correção monetária em desfavor do agravante;

(j) tratando-se de decisão de improcedência, de rigor a fixação dos honorários advocatícios entre 10% e 20% do valor atualizado da causa;

(l) "as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção" (e-STJ, fl. 286).

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos artigos indicados como violados, não tendo a agravante oposto embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 282/STF.

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contartuais

Ademais, ainda que assim não fosse, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que sentido de que a agravada foi quem deu causa à rescisão contratual, devendo, por tal razão, responder pelos consectários legais

de tal conduta,exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 5 e 7/STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

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 15% para 18% sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 247).

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), 15 de fevereiro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora