AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.984 - SP (2019/0031213-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452 GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505 AMANDA BENJAMIM BRIGHENTI - SP317646
AGRAVADO	:	LEANDRO BARBOSA OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	TARCISO CHRIST DE CAMPOS - SP287262 GUILHERME BORTOLOTI - SP319260

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS 5 E 7. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Ação de de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais com pedido de tutela de urgência ajuizada pelo agravado em face da agravante.
2. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 16/08/2018.

Concluso ao gabinete em: 05/04/2019

Ação: de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais com pedido de tutela de urgência ajuizada pelo agravado em face da agravante.

Sentença: julgou procedente a ação.

Acórdão: negou provimento à apelação da agravante, nos termos

da seguinte ementa:

> COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado Mora caracterizada Falta da ré a autorizar a rescisão Direito do comprador à restituição integral das parcelas pagas, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação Súmula 543 do C. STJ Possibilidade de restituição também dos valores pagos a título de comissão de corretagem, pois integrante do preço de venda - Danos morais Cabimento Fixação em R$ 9.370,00 (nove mil e trezentos e setenta reais) que não comporta redução - Sentença confirmada Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO, com observação.

Recurso especial: sustenta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 421 e 422 do Código Civil, sob o fundamento, em síntese, de que são válidas as cláusulas contratuais que prevêem retenção de valores em caso de rescisão.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

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

Com efeito, ao examinar o tema, assim decidiu o Tribunal de origem:

> A cláusula 9.1 do contrato da unidade prometida estabelece que o prazo previsto para entrega da unidade é em 30.05.2016.
>
> Essa mesma cláusula prevê um período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e diga-se, de passagem, embora não enseje qualquer nulidade, somente é possível de ser adotada quando houver demonstração de fatos ensejadores para a sua aplicação, e disso não cuidou a interessada.
>
> Contudo, o que se pretende aqui é a rescisão, e mesmo que se adotasse o prazo de tolerância, a ré já se encontrava em mora na entrega da unidade.
>
> Com o não atendimento pela ré referente aos prazos avençados e, repetindo, configurada sua mora, rescindido está o compromisso bastando, tão somente, a declaração formal.
>
> A nova Súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça veio pacificar de vez esta questão:
>
> "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra

> e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (grifo nosso). (e-STJ, fls. 175-176)

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ocorrência da mora, suficiente para incidência da Súmula 543/STJ, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Além disso, a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

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

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

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), 05 de abril de 2019.

MINISTRA **NANCY ANDRIGHI**
Relatora