**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.452.228 - MS (2019/0035422-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA |
| AGRAVANTE | : | NOVA LAGO AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADO | : | LUCIANA NAZIMA - SP169451 |
| AGRAVADO | : | ROBERTO MARSOLA FARIA DA COSTA |
| ADVOGADO | : | RICARDO SITORSKI LINS E OUTRO(S) - MS014441 |

**EMENTA**

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE LEGAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. POSSIBILIDADE CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVÊ-LO.

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por Alphaville Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra contra decisão que não admitiu o processamento do apelo extremo.

Infere-se dos autos que a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul deu parcial provimento ao recurso interposto pelas ora agravantes, conforme ementa abaixo colacionada (e-STJ, fl. 277):

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REVISÃO DE CLÁUSULA ESPECÍFICA COM PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA – RESCISÃO CONTRATUAL – POSSIBILIDADE – CLÁUSULA PENAL – 20% – DEVIDA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
> Deve-se possibilitar o distrato de contrato firmado pelo requerente com as requeridas, observando-se as disposições contratuais atinentes à rescisão contratual.
> Deverá prevalecer o percentual da cláusula penal (20%), montante razoável, considerando que os requerentes adimpliram apenas 15% do valor do contrato.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, as insurgentes indicaram violação aos arts. 413, 421 e 422 do Código Civil, sob a assertiva de que a parte recorrida não poderia

desistir da avença anos após a contratação, sob pena de ofensa à boa-fé.

O processamento do apelo especial não foi admitido pela Corte local, levando as insurgentes a interpor o presente agravo, por meio do qual contestam a aplicação dos óbices apontados na decisão de admissibilidade.

Brevemente relatado, decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo à análise do recurso especial.

De início, é importante destacar que, nos termos da jurisprudência do STJ, a resilição unilateral do compromisso de compra e venda é direito do comprador, ensejando a restituição parcial dos valores já pagos.

Nesse sentido:

> CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESISTÊNCIA. POSTERIOR ENTREGA DA UNIDADE. USO DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO NOS AUTOS. NEGÓCIO CONSTITUÍDO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.
> I. A resilição do contrato de compromisso de compra e venda é direito do comprador, a gerar a restituição parcial das parcelas pagas (2ª Seção, EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre outros).
> (...)
> IV. Agravo regimental improvido.
> (AgRg no Ag 998.428/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2011, DJe 14/02/2011)

Ademais, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu que haveria previsão contratual possibilitando o desfazimento do negócio jurídico, conforme se depreende do excerto abaixo transcrito (e-STJ, fls. 280-281):

> O Código Civil possibilita que, após firmado negócio jurídico por meio de contrato, a relação contratual seja desfeita por meio de distrato.
> Confira-se:
> "Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato".
> "Art. 473. A resilição unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.
> Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo

> compatível com a natureza e o vulto dos investimentos".
> O próprio contrato firmado entre autor e requeridas possibilita o desfazimento do negócio, possibilitando a restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo preço dos imóveis.
> Veja-se (f. 25):
> (...)
> Portanto, não há falar em improcedência do pedido de rescisão contratual e de restituição de valores.

Contudo, as recorrentes não se insurgiram especificamente contra o referido fundamento constante do acórdão recorrido, ensejando a aplicação, por analogia, do óbice dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do STF.

Nessa linha:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. VINTENÁRIO. DANOS CONTÍNUOS E PERMANENTES. PRESCRIÇÃO. PRAZO DIES A QUO.
> (...)
> - A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
> (...)
> - Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp 1689762/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TRÂMITE PROCESSUAL. VALOR DO IMÓVEL NÃO QUESTIONADO. FUNDAMENTO INATACADO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. NOVA AVALIAÇÃO DO BEM. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> (...)
> 3. Não sendo infirmado, nas razões do especial, fundamento do acórdão recorrido suficiente, por si só, para manutenção do aresto, incide à espécie, por analogia, o óbice da Súmula nº 283/STF.
> (...)
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1088799/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe

01/12/2017)

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, desprovê-lo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator