

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.125 - SP (2019/0076482-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : GAFISA SPE-122 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI E OUTRO(S) - SP228213
RECORRIDO : ADRIANA ATALYTA CARDIN SPADA SUYAMA
ADVOGADOS : PATRICIA MOREIRA ALVES - SP331542
FELIPE GUSTAVO HIPOLITO E OUTRO(S) - SP333939

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

1. 'PACTA SUNT SERVANDA'. ALEGAÇÃO GENÉRICA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

2. RESERVA MENTAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF.

3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL OBJETO DE DIVERGÊNCIA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

4. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por GAFISA SPE-122 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

VENDA E COMPRA. Ação de rescisão contratual, c.c. restituição de quantias pagas. Parcial Procedência. Determinação de devolução de 85% dos valores quitados, com incidência de juros a partir da citação. Inconformismo da vendedora. Desistência da compradora, que pode pedir a rescisão e reaver as quantias que desembolsou. Direito de retenção de 15% pela ré, sobre o montante pago pela autora, a título de ressarcimento dos custos administrativos. Ausência de comprovação de gastos com outras despesas, que justificariam retenção maior de valores, mormente porque não houve ocupação do imóvel. Cláusula contratual que importa em desvantagem excessiva à adquirente, acarretando enriquecimento ilícito da vendedora. Declaração de sua nulidade que se impõe. Inteligência das Súmulas nºs. 1, 2 e 3 deste E. Tribunal e nº 543 do C. STJ. Sentença mantida.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO DESPROVIDO. (fl. 225)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 365/372).

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 104, 110, 418, 421, 422, 482 e 884 do Código Civil, sob os argumentos de: (a) *pacta sunt servanda*; (b) existência de reserva mental por parte do promitente comprador. Aduziu divergência jurisprudencial acerca do percentual de retenção e do termo inicial dos juros de mora.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 377/385.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece ser conhecido.

No tange à alegação de *pacta sunt servanda* as razões do recurso especial não permitem a exata compreensão da controvérsia, pois a parte ora recorrente sequer indicou qual teria sido o percentual de retenção previsto no contrato.

Incide, portanto, o óbice da Súmula 284/STF, abaixo transcrita:

Súmula 284/STF - *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

Relativamente à alegação de "reserva mental", trata-se de matéria não enfrentada pelo Tribunal de origem, carecendo o tema do necessário prequestionamento.

Quanto a esse ponto, o recurso especial encontra óbice na Súmula 282/STF, abaixo transcrita:

Súmula 282/STF - *É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.*

Por fim, com relação ao alegado dissídio pretoriano, verifica-se que as razões recursais não contêm argumentação relativa à questão federal pertinente ao caso, tendo a parte recorrente deixado de apontar a norma de direito federal

Superior Tribunal de Justiça

que teria sido objeto de divergência interpretativa entre os tribunais confrontados.

É de rigor, portanto, também quanto a esse ponto a aplicação do óbice da Súmula 284/STF.

Ressalte-se que tal óbice se aplica tanto para a interposição do recurso com fundamento na alínea 'a' do permissivo constitucional, quanto para a interposição com base em divergência jurisprudencial (cf. AgRg nos EREsp 382.756/SC, DJe de 17/12/2009, e AgRg no REsp 1.346.588/DF, DJe 17/03/2014, AgInt no REsp 1.656.951/SP, DJe 27/03/2018 e AgInt no AREsp 1347855 / GO, DJe 06/12/2018).

Destarte, o recurso especial não merece ser conhecido.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso III, do CPC/2015 c/c a Súmula 568/STJ, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Com base no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos pela ora recorrente de R\$ 7.500,00 para R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).

Advirta-se para o disposto nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator