

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.778.824 - SP (2018/0295414-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**
RECORRENTE : **VILLE-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **TATIANA HELEN DA SILVA MAIA E OUTRO(S) - SP333161**
RECORRIDO : **LUCIANA MARIA POSSA NIZA**
RECORRIDO : **PAULO SERGIO RIBEIRO NIZA**
ADVOGADO : **NELSON DE ARRUDA NORONHA GUSTAVO JÚNIOR E OUTRO(S) - SP158418**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual, cumulada com compensação por danos morais.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
5. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e VILLE-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com compensação por danos morais, ajuizada por LUCIANA MARIA POSSA NIZA e PAULO SERGIO RIBEIRO NIZA, em face das

recorrentes.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e determinar a devolução dos valores pagos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelas recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compromisso de venda e compra. Sentença de parcial procedência, para declarar o contrato rescindido, bem como determinar a devolução de todos os valores pagos pelos autores, com correção desde o desembolso e juros desde a data limite para a entrega do empreendimento.

Apelam as rés, alegando impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de ITBI, tratando-se de condenação extra petita; houve conclusão das obras, não havendo descumprimento contratual; impossibilidade de rescisão por ter havido alienação fiduciária; impossibilidade de se devolver o que foi pago como emolumento cartorário; correção monetária e juros devem incidir somente após o trânsito em julgado; não podem ser condenadas a arcar com os honorários advocatícios.

Descabimento. Obra não entregue no período pactuado, o que enseja o inadimplemento da obrigação e descumprimento contratual.

Não se trata de sentença extra petita, por conter condenação à devolução dos valores pagos a título de ITBI, porque os autores pediram na inicial a devolução de todos os valores que foram pagos, no qual se inclui o montante supostamente pago a título de ITBI.

O fato de haver previsão contratual dispondo sobre a alienação fiduciária não enseja a aplicação do instituto, por si só, nos termos do instrumento.

Pertinente a correção e juros conforme consta da sentença – a partir dos desembolsos, a primeira, e desde a data para a entrega do bem, os segundos – pois nos termos da Súmula 43 do STJ e do art. 398 do CC, respectivamente, cabíveis para esta hipótese.

Negado provimento ao recurso, vencedores os autores na maior parte dos pedidos, mantida a sucumbência com as rés, bem como a condenação para arcarem com os honorários advocatícios.

Recurso improvido.

Embargos de declaração: interpostos pelos recorridos, foram

acolhidos, a fim de majorar os honorários sucumbenciais em grau recursal.

Recurso especial: alega violação do art. 27, §§ 1º e 5º, da Lei 9.514/97; 394 e 427 do CC/02; e 492 do CPC/15. Assevera que não era possível a rescisão do contrato, pois se trata de instrumento de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia. Argumenta que não é devida a devolução dos valores pagos. Sustenta a existência de julgamento fora do pedido, com relação ao termo inicial dos juros de mora.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: CPC/15

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelas recorrentes não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 27, §§ 1º e 5º, da Lei 9.514/97, 394 e 427 do CC/02 e 492 do CPC/15.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos dispositivos legais indicados como violados. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Da existência de fundamento não impugnado

As recorrentes, em relação à possibilidade de rescisão contratual, não impugnaram o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/SP:

O fato de haver previsão contratual dispondo sobre a alienação fiduciária (f. 17 e ss.) não enseja a aplicação do instituto, por si só, nos termos do instrumento.

E isto porque enquanto os autores estavam adimplentes, cumprido com a obrigação de pagar, as rés, por outro lado, não entregaram o bem no prazo pactuado, não apresentando qualquer fato

Superior Tribunal de Justiça

obstativo, impeditivo ou extintivo do direito dos autores.

É caso de flexibilizar a máxima pacta sunt servanda, ensejando a aplicação dos ditames do CDC e a devolução dos valores pagos pelos autores, conforme determinou a sentença.

Sobre o assunto, oportuna menção a julgado desta Corte da lavra do magistrado Ferreira da Cruz:

IMÓVEL Compromisso de venda e compra garantido por alienação fiduciária Relação jurídica preferencialmente regulada pelo CDC Não há discrímen razoável que autorize afastar o seu art. 53 desses casos Natureza principiológica que deve sobressair Conflito a ser solucionado de modo a dar prevalência ao indivíduo, não ao serviço Arts. 1º, III, e 5º, XXXII, da CF Precedente do STJ Equilíbrio que é a pedra angular das relações de consumo Procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 que, no mínimo, depende da formal consolidação da propriedade em nome do fiduciário Antes disso, pode o consumidor provocar a rescisão do contrato para receber a devolução das parcelas pagas durante o período de normalidade Orientação mais flexível que já encontra guarida nesta Corte Premissa de raciocínio. COMPRA E VENDA Imóvel Hipótese de mora exclusiva dos autores, litigantes de má-fé Resolução cabível, pouco importando o fato de o contrato também tocar a Lei nº 9.514/97 Bloqueio da matrícula ordenada por decisão preclusa que impediu a consolidação da propriedade Restituição de uma só vez de 85% do preço pago, não da corretagem Viável contraprestação pelo tempo de ocupação gratuita, pena de enriquecimento sem causa Quantum definido em 0,5% a.m. do valor atualizado do contrato, mês a mês, desde a transferência da posse até o depósito das chaves, sem prejuízo das despesas inatas ao exercício do poder de fato sobre a coisa Súms. 1, 2 e 3 da Corte e pacífica orientação do STJ que se firmou em sede de recurso repetitivo Art. 543-C do CPC Inexistência de danos a reparar Juros de mora do trânsito em julgado Recurso provido em parte, com observação. (Apelação nº 0161959-93.2008.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ferreira da Cruz, 11/02/2015). (e-STJ fls. 328/329)

Assim, não impugnado esse fundamento, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF.

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

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% sobre o

Superior Tribunal de Justiça

valor da condenação (e-STJ fl. 366) para 17%

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), 04 de outubro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

