

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.035 - SP (2019/0330608-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871**  
: **RODRIGO PAULETTI PEREIRA LIMA - SP344111**  
: **LUCIANE MUNIZ DE FREITAS - SP358248**  
**RECORRIDO** : **LARISSA EMMANUELLE SOUSA MUNOZ CORDOVEZ**  
**RECORRIDO** : **ALFREDO MUNOZ CORDOVEZ**  
**ADVOGADO** : **FABÍOLA HERETH - SP173123**

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RETENÇÃO / DEVOLUÇÃO DE VALORES. LEILÃO. ART. 63 DA Lei 4.591/94. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 256/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INADIMPLENTO DOS COMPRADORES - RESCISÃO DEFERIDA COM RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS – PRESCRIÇÃO TRIENAL DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI – DANO MORAL INEXISTENTE POR MERO PROBLEMA EM CONTRATO – DEMANDA HAVIDA POR PARCIALMENTE PROCEDENTE – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto no art. 63 da Lei 4.591/64.

Sustenta a impossibilidade de restituição de valores, haja vista que o imóvel adquirido pela Recorrida foi levado a leilão extrajudicial, nos termos contratuais, em razão rescisão do contrato de compra e venda decorrente de inadimplemento da parte recorrida, sem justificativa. Argumenta que, nesse caso, o ressarcimento de valores ao inadimplente apenas ocorrerá se houver saldo positivo após o leilão.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 447-457.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 498-499).

É o relatório.

DECIDO.

2. A matéria referente ao artigo 63 da Lei 4.591/64 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmula 282/STF).

Ressalto que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração. Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília, 20 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator