

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.706 - PR (2019/0051803-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARCIO PEREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : MARCOS VENDRAMINI - PR027533
RECORRIDO : A Z IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
RAFAEL MARQUES GANDOLFI E OUTRO(S) - PR025765

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7//STJ. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos.
2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, bem como dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
7. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por MARCIO PEREIRA DE OLIVEIRA com fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso Especial interposto em: 17/07/2018.

Distribuído para o gabinete em: 14/03/2019.

Ação: de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos ajuizada por A Z IMÓVEIS LTDA em face de PAULO CESAR DE

CARVALHO e MARLENE DE OLIVEIRA CARVALHO, substituídos posteriormente pelo cessionário MÁRCIO PEREIRA DE OLIVEIRA na qual requer a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel ante a inadimplência contratual, a reintegração da posse do imóvel, bem como a condenação do requerido ao pagamento de indenização por perdas e danos via indenização no valor dos alugueis relativos ao período de ocupação do imóvel até a devolução, remuneração do corretor, bem como ressarcimento de despesas de IPTU, água e luz pendentes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta por MARCIO PEREIRA DE OLIVEIRA, nos termos da seguinte ementa:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – BENEFÍCIO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA DEFERIDA EM GRAU RECURSAL – EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO, ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL E INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA – INOVAÇÃO RECURSAL – RECURSO NÃO CONHECIDO NESSE ASPECTO – LITISPENDÊNCIA INOCORRENTE - PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA – AÇÃO PROPOSTA DENTRO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL - RESCISÃO CONTRATUAL ACERTADAMENTE DECLARADA NA SENTENÇA, DIANTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – INDEVIDA CUMULAÇÃO DE SANÇÕES INEXISTENTE – RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS E DIREITO DE RETENÇÃO DE 10% DO MONTANTE PAGO – DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS DEFERIDAS NA SENTENÇA – AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL – ALUGUEIS DEVIDOS DIANTE DA PERMANÊNCIA NO IMÓVEL – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA APENAS PARA DETERMINAR QUE NÃO DEVEM INCIDIR ALUGUEIS A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FOR APURADO O VALOR DAS BENFEITORIAS, ATÉ A DEVOLUÇÃO DO MONTANTE DEVIDO AO APELANTE, EM OBSERVÂNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO DO AUTOR NA POSSE DO BEM, ATÉ A DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS, DESCONTADA A PENALIDADE CONTRATUAL – DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA MANTIDO, DIANTE DA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA, OBSERVADA A GRATUIDADE JUDICIÁRIA DEFERIDA EM GRAU RECURSAL.

RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA

EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO." (fls. 569/571, e-STJ).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 55 do CPC/2015; 5º, LV, da CF; 206, § 3º, I e II e § 5º, I, e 396, do CC; 6º, V, 52 e 54, do CDC.

Sustenta, em síntese, i) a suspensão do processo ante a conexão da presente ação à Ação Civil Pública ajuizada anteriormente que discute a revisão do contrato firmado entre as partes; ii) o cerceamento de defesa atinente ao julgamento antecipado da lide e a negativa de pedido de produção de provas; iii) a prescrição das parcelas inadimplidas e do pedido de indenização por perdas e danos; iv) a onerosidade excessiva no valor de venda do imóvel destinado a loteamento popular; v) a descaracterização da mora ante a inexistência de inadimplemento e a impossibilidade de rescisão contratual haja vista a abusividades das cláusulas contratuais; vi) a aplicação do CDC para reconhecer a abusividade das cláusulas contratuais; vii) a impossibilidade de cumulação da multa contratual com a indenização por perdas e danos a título de aluguéis; viii) a impossibilidade de cumulação de pedido de rescisão contratual e de reintegração de posse; ix) a irregular notificação extrajudicial para a constituição em mora do devedor; x) a irregularidade do loteamento, a ausência de saneamento básico.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/2015

1. Da violação de dispositivo constitucional

A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula, de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

2. Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto à alegada conexão da presente ação com a Ação Civil Pública mencionada, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 282/STF.

3. Do reexame de fatos e provas

Na presente insurgência, as razões recursais aduzem: i) a prescrição quanto às parcelas inadimplidas e ao pedido de indenização por perdas e danos e ii) a irregular notificação extrajudicial para a constituição em mora do devedor.

Sobre a alegada prescrição da presente ação, o acórdão assentou o que segue:

"No caso dos autos, não se está frente à pretensão de cobrança de alugueis inadimplidos, acrescido de cobrança de juros, dividendos ou quaisquer prestações acessórias, e sim rescisão de contrato com reintegração de posse.

A ação foi ajuizada em 29.12.2004 (fls. 02-verso do mov. 1.1) e não em 2015, como sustentado pelo Apelante, devendo ser considerado, ainda, como termo inicial do prazo prescricional a data de 15.09.2001, tendo em vista o pagamento de 11 parcelas.

Nesse contexto, incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil para a pretensão de rescisão contratual, contado do último pagamento das parcelas vincendas, em 15.09.2001, motivo pelo qual não se cogita do transcurso do prazo prescricional.

Impende destacar, ademais, que não se está frente a uma ação de cobrança de alugueis ou cobrança de juros e dividendos, a atrair a incidência do prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, I e III, do Código Civil, tendo em vista que os aluguéis deferidos na sentença foram a título de perdas e danos, decorrentes da resolução contratual declarada na sentença e têm como fundamento o tempo em que o Apelante usufruiu indevidamente do imóvel, período em que a vendedora ficou impossibilitada de comercializar o imóvel a terceiro.

No que diz respeito ao prazo prescricional da pretensão indenizatória, impende destacar que a indenização teve como marco inicial a declaração de rescisão contratual, pois as perdas e danos decorrem do descumprimento da obrigação contratual, tendo fundamento contratual, sendo destinadas ao restabelecer as partes ao estado anterior ao inadimplemento, motivo pelo qual tampouco se cogita de prescrição da indenização arbitrada." (fls. 579/580, e-STJ).

No tocante à tese de irregularidade da notificação extrajudicial, o tribunal de origem assim esclareceu:

"Por fim, registre-se ser irrelevante a notificação extrajudicial encaminhada ao Apelante, em 2003, para fins de aferimento de interrupção do prazo prescricional, na medida em que, na hipótese, a ação foi ajuizada regularmente dentro do prazo prescricional decenal." (fl. 583, e-STJ).

Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. Da fundamentação deficiente

Constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto à alegação de: i) cerceamento de defesa, ii) onerosidade excessiva no valor de venda do imóvel destinado a loteamento popular; iii) descaracterização da mora ante a inexistência de inadimplemento e a impossibilidade de rescisão contratual haja vista a abusividades das cláusulas contratuais; iv) impossibilidade de cumulação da multa contratual com a indenização por perdas e danos a título de aluguéis; v) impossibilidade de cumulação de pedido de rescisão contratual e de reintegração de posse; e vi) irregularidade do loteamento, a ausência de saneamento básico; o recorrente não alega violação de qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

Ademais, observa-se que os argumentos invocados pelo recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 6º, V, 52 e 54, do CDC, o que importa na inviabilidade do recurso especial, na espécie, ante a incidência da Súmula 284/STF.

5. Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência.

Assim, a análise da existência do dissídio é inviável porque foram

descumpridos os arts. 1.029, §1º do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC/2015.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados em 3% sobre o valor da condenação devidos pelo recorrente.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º do CPC/2015.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 29 de novembro de 2019.

Ministra NANCY ANDRIGHI
Relatora