



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1866213 - SP (2020/0058856-9)

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

RECORRENTE : ANGRA DOS REIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : WALTER JOSÉ DE BRITO MARINI - SP195920  
GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290  
RECORRIDO : BRILHO PRODUÇÕES LTDA  
ADVOGADO : PRISCILA MANTARRAIA LIMA - SP267941  
INTERES. : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADOS : WALTER JOSÉ DE BRITO MARINI - SP195920  
GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado quando suficiente para a manutenção de suas conclusões impede a apreciação do recurso especial.
3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no tocante à extensão dos termos do contrato, ou seja, se firmado por construção a preço de custo ou por administração, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. Recurso especial não conhecido.

### DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por ANGRA DOS REIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 25/11/2019.

Concluso ao gabinete em: 18/03/2020.

Ação: rescisão contratual c/c restituição de valores ajuizada por BRILHO PRODUÇÕES LTDA, em face da recorrente, em razão de contrato particular de compra e venda de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar

rescindido o contrato e condenar a recorrente a devolver 90% do valor pago pelos recorridos.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente para majorar o percentual de retenção para 20% e fixar o termo inicial dos juros a partir do trânsito em julgado.

Recurso especial: alega violação do art. 63 da Lei 9.514/97. Aduz, em síntese, que "é lícito estipular em contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento por parte do adquirente implicará em rescisão do contrato por meio de leilão extrajudicial e, conseqüentemente, eventual ressarcimento de valores será submetido à sistemática da legislação específica."

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

**- Da existência de fundamento não impugnado**

O TJ/SP assim se manifestou para o deslinde da controvérsia:

Não merece prosperar a tese da ré de que por força do contrato o autor tem direito de receber o saldo remanescente, à luz do artigo 63 e respectivos parágrafos da Lei nº 4.591/64, porque tal legislação é aplicada para casos de construção a preço de custo ou por administração, não indicada na escritura de fls. 256/289, não podendo a ré dar interpretação ampliativa. (fl. 368, e-STJ)

Como tais fundamentos não foram impugnados, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF.

**- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusula contratual**

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no tocante à extensão dos termos do contrato, ou seja, se firmado por construção a preço de custo ou por administração, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

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

Alerto 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. 1021, §4º e 1026, §2º do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.  
Brasília, 23 de março de 2020.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora