

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.338.313 - SP (2018/0192982-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PAULO HENRIQUE DE LIMA
AGRAVANTE : GEISIELE TOLEDO BATISTA DE LIMA
ADVOGADOS : KELEY PEREIRA VIEIRA MERLI - SP260601
HELITON FERNANDO MERLI - SP235461
AGRAVADO : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
ADVOGADO : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR E OUTRO(S) - SP194746

EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. DISPOSITIVOS LEGAIS INDICADOS INSUFICIENTES PARA FUNDAMENTAR A TESE ARGUIDA NO APELO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

PAULO HENRIQUE DE LIMA (PAULO) e GEISIELE TOLEDO BATISTA DE LIMA (GEISIELE) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas cumulada com reparação de danos materiais contra URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. (URBPLAN), em virtude de atraso na entrega de loteamento.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato entre as partes por culpa dos autores que desistiram do negócio e condenar a ré à restituição das parcelas pagas, autorizada a retenção de 25% sobre o respectivo montante, devidamente corrigidos a contar dos respectivos desembolsos, indenização a título de lucros cessantes fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, desde dezembro de 2012 até o ajuizamento da ação, afastada a pretensão de ressarcimento das parcelas de seguro e taxa de administração, com imposição de sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 311/317).

Inconformados, URBPLAN e PAULO e GEISIELE interpuseram recursos de apelação, ambos parcialmente providos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do acórdão relatado pelo Des. Élcio Trujillo, assim ementado:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão Demora na execução das obras de infraestrutura do loteamento - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento não observado Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito Condições apontadas a revelar falta de regular previsão Mora caracterizada Falta da ré a autorizar a rescisão Direito dos compradores à restituição integral das parcelas pagas, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso Súmula 543 do C. STJ Despesas e encargos havidos pelos compradores no período em que a posse é exercida pela empreendedora Ressarcimento devido, diante culpa da ré pela rescisão - Indenização pela indisponibilidade do imóvel Afastamento - Incompatibilidade com a rescisão contratual Sentença, em parte, reformada RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (e-STJ, fl. 312)

Em seguida, PAULO e GEISIELE interuseram recurso especial, com base no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, sustentando, em síntese, dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 389, 395 e 475 do CC porque seria devida a condenação da URBPLAN ao pagamento de lucros cessantes no importe de pelo menos 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso (e-STJ, fls. 320/334).

O apelo nobre não foi admitido porque as razões do recurso exigem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento obstado pela Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 381/382).

Irresignados, BELLA e BROOKFIELD interuseram interpôs agravo em recurso especial, sustentando o afastamento dos óbices à admissão do apelo nobre (e-STJ, fls. 1037/1048).

A contraminuta ao agravo foi apresentada (e-STJ, fls. 1051/1056).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Da incidência da Súmula nº 284 do STF

Nas razões do recurso especial, PAULO e GEISIELE interuseram recurso especial, com base no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, sustentando, em síntese, dissídio

jurisprudencial e violação dos arts. 389, 395 e 475 do CC por entender que seria devida a condenação da URBPLAN ao pagamento de lucros cessantes no importe de pelo menos 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

Sem embargo, os comandos normativos indicados no bojo do recurso especial revelam-se insuficientes para fundamentar o pedido de indenização dos lucros cessantes, ressaíndo deficiente a fundamentação recursal, a ponto de inviabilizar a compreensão da controvérsia.

Nesse sentido, o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO LEGAL INCOMPATÍVEL COM A TESE SUSTENTADA. CONTRATO DE LOTEAMENTO. CLÁUSULA ESPECÍFICA. REEXAME DE CONTRATO E DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS N. 5 E 7/ DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como descumprido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de contrato e do contexto fático dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3. No caso concreto, a parte alega a existência de situação excepcional, relativa a cláusula de contrato de loteamento.

Entretanto, alterar o entendimento sobre o tema, consolidado pelo Tribunal de origem, demandaria reexame de suas cláusulas, bem como do conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1503675/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 20/3/2018, DJe 27/3/2018)

Nessas condições, com fundamento no art. 932, III, do NCPC, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de PAULO e GEISIELE, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 02 de abril de 2020.

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator