

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.892 - SP (2019/0009874-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : AGARPONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694  
CLÁUDIA RUSSI ALFINI - SP205578  
**AGRAVADO** : RICARDO LACERDA DO REINO  
**ADVOGADO** : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -  
SP330657

**EMENTA**

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À INCORPORADORA POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESCISÃO DA AVENÇA. CORTE DE ORIGEM QUE NÃO ADMITIU O RECURSO ESPECIAL EM DECORRÊNCIA DE FALTA DE PREQUESTIONAMENTO, IMPOSSIBILIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE O ARESTO RECORRIDO E OS PARADIGMAS INDICADOS NAS RAZÕES RECURSAIS. SEGUNDO FUNDAMENTO DA DECISÃO QUE NÃO FOI IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

**DECISÃO**

RICARDO LACERDA DO REINO (RICARDO) ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas em desfavor de AGARPONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EMPREENDEDEDORA), cujos pedidos foram julgados procedentes em parte para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes em decorrência do inadimplemento do autor, bem como condenar a ré a restituir o valor de 80% (oitenta por cento) do montante pago, corrigida cada parcela desde o desembolso e com juros de mora desde a citação (e-STJ, fls. 127/131).

Irresignados, EMPREENDEDEDORA, de um lado, e RICARDO, de outro, interpuseram apelações, que foram desprovidas pelo Tribunal de origem em acórdão assim ementado:

*Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência por parte do comprador. Equilíbrio deve estar presente, inclusive por*

*ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Retenção de 20% dos valores pagos observa a razoabilidade, afastando o enriquecimento sem causa em relação às partes, além de suprimir os custos envolvendo a vendedora. Recursos desprovidos. (e-STJ, fl. 213).*

Inconformada, EMPREENDEDORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, *a e c*, da CF, alegando violação dos seguintes dispositivos legais: (1) art. 1º da Lei 6.899/81, ao sustentar que o ajuizamento da ação deve ser utilizado como o termo inicial da correção monetária oriunda de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente e não a partir de cada desembolso; (2) art. 53, *caput*, do CDC, ao argumento de que a cláusula contratual que versa sobre a restituição de quantias pagas em caso de desfazimento do contrato pelos compradores foi livremente pactuada e não pode ser afastada sem a violação do princípio *pacta sunt servada*, além de a vedação consumerista alcançar apenas a disposição que estabeleça a perda total do montante pago, mas não a retenção de parte das mensalidades, revelando-se excessivo o patamar de 80% (oitenta por cento) de restituição ao recorrido; (3) arts. 240 e 523 do NCPC e arts. 394, 396 e 397 do Código Civil, ao sustentar que os juros de mora oriundos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente deveriam incidir apenas após decurso de prazo processual para pagamento da condenação (15º dia posterior à intimação). (4) Também indicou, de modo subsidiário, dissídio jurisprudencial, tendo por paradigmas precedentes desta Corte Superior no sentido de adotar o trânsito em julgado como o termo inicial dos juros moratórios oriundos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente.

O apelo nobre não foi admitido em virtude de: I) falta de prequestionamento referente às matérias constantes do art. 1º da Lei 6.899/81, arts. 240 e 523 do NCPC e arts. 394, 396 e 397 do Código Civil; II) impossibilidade de revolvimento do acervo fático-probatório; e III) ausência de similitude fática entre o aresto recorrido e os paradigmas referentes ao termo inicial dos juros de mora (e-STJ, fls. 284/287).

Nas razões do presente agravo em recurso especial, sustentou o preenchimento dos requisitos de admissibilidade recursal e impugnou a negativa de identidade fática entre os julgados confrontados e a ausência de prequestionamento, reiterando as razões veiculadas no recurso inadmitido.

Foi oferecida contraminuta (e-STJ, fls. 303/311).

Mantida a decisão de inadmissibilidade do recurso especial pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal estadual (e-STJ, fl. 312).

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente agravo em recurso especial foi interposto contra acórdão publicado 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.*

EMPREENDEDORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, *a e c*, da CF, alegando violação dos seguintes dispositivos legais: **(1)** art. 1º da Lei 6.899/81, ao sustentar que o ajuizamento da ação deve ser utilizado como o termo inicial da correção monetária oriunda de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente e não a partir de cada desembolso; **(2)** art. 53, *caput*, do CDC, ao argumento de que a cláusula contratual que versa sobre a restituição de quantias pagas em caso de desfazimento do contrato pelos compradores foi livremente pactuada e não pode ser afastada sem a violação do princípio *pacta sunt servada*, além de a vedação consumerista alcançar apenas a disposição que estabeleça a perda total do montante pago, mas não a retenção de parte das mensalidades, revelando-se excessivo o patamar de 80% (oitenta por cento) de restituição ao recorrido; **(3)** arts. 240 e 523 do NCPC e arts. 394, 396 e 397 do Código Civil, ao sustentar que os juros de mora oriundos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente deveriam incidir apenas após decurso de prazo processual para pagamento da condenação (15º dia posterior à intimação). **(4)** Também indicou, de modo subsidiário, dissídio jurisprudencial, tendo por paradigmas precedentes desta Corte Superior no sentido de adotar o trânsito em julgado como o termo inicial dos juros moratórios oriundos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do adquirente.

A Corte de origem, ao apreciar o recurso, inadmitiu-o nos seguintes termos:

*Ausência de prequestionamento:*

*As matérias tratadas pelos artigos art 1º da Lei 6.899/81, 240 e 523 do CPC e 394, 396 e 397 do CC não foram objeto de debate no acórdão hostilizado e estão ausentes, pois, da conclusão adotada.*

*Incide na espécie a Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal', pois o próprio Superior Tribunal de Justiça, ao adotá-la como*

*razão de decidir em inúmeros julgados, manifestou-se no sentido de que o prequestionamento apto a preencher o requisito de admissibilidade do recurso especial é aquele em que a matéria controvertida foi debatida e apreciada no tribunal de origem à luz da legislação pertinente, ainda que os dispositivos tidos por violados não constem do acórdão recorrido.*

*Violação ao art. 53, caput, do CDC:*

*(...)*

*Além disso, ao decidir da forma impugnada, a Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

*III. Melhor sorte não colhe o reclamo sob o prisma da letra "c".*

*Termo inicial dos juros de mora:*

*Não ficou demonstrada na peça recursal a similitude de situações com soluções jurídicas diversas entre os vv. acórdãos recorrido e paradigma.*

*(...)*

*Percentual de retenção:*

*Somente diante das peculiaridades de cada caso concreto é que se pode verificar o percentual de retenção aplicável sobre os valores a ser restituídos ao adquirente no caso de rescisão contratual por ele motivada, não se justificando tomar como paradigma decisão que em nada se afina com a hipótese dos autos, ausente, pois, a indispensável similitude fática.*

*Nesse sentido: "Para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, deve haver o cotejo analítico, expondo-se as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, a fim de demonstrar a similitude fática entre os acórdãos impugnado e paradigma, bem como a existência de soluções jurídicas díspares, nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ.*

*Contudo, na hipótese dos autos, não houve essa demonstração" (agravo regimental no agravo regimental no agravo em recurso especial 770625/SP, relator ministro RAUL ARAÚJO, in DJe de 07.3.2016).*

*Incidente a já citada Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. (e-STJ, fls. 284/285, 285 e 286/287).*

No entanto, a agravante, nas razões do presente agravo em recurso especial, sustentou o preenchimento dos requisitos de admissibilidade recursal e impugnou a negativa de identidade fática entre os julgados confrontados e a ausência de prequestionamento, reiterando as razões veiculadas no recurso inadmitido, deixando de impugnar o fundamento de impossibilidade de revolvimento do acervo fático-probatório,

atraindo a incidência da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do agravo em recurso especial.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de EMPREENDEDORA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11 do NCPC.

Adverta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO, Relator

