

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.762 - RJ (2019/0052451-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : S.P.E DAS PALMEIRAS DE MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : HENRIQUE BONAN PINAUD DE OLIVEIRA - RJ165470
RECORRIDO : JOSE EDUARDO DE BARROS STEMBAACH
ADVOGADO : WAGNER GOMES CHAVES - RJ097879

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. COMPRA E VENDA DE LOTE. INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. AÇÃO DE RESOLUÇÃO PELA LOTEADORA. PROCEDÊNCIA PARCIAL. RETENÇÃO DE PARCELAS PAGAS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL PERTINENTE. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. TAXA DE OCUPAÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DA VIABILIDADE DE FRUIÇÃO DO LOTE NÃO EDIFICADO. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por S.P.E DAS PALMEIRAS DE MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação pelo procedimento comum ordinário, com pedido de rescisão contratual e imissão na posse. Sentença de parcial procedência. Irresignação de ambas as partes. Relação de consumo. Reconhecimento da inadimplência pelo réu. Possibilidade de desfazimento do negócio, por culpa do comprador, com retenção de valores por eles pagos, sendo o percentual de 20% (vinte por cento) razoável e em compasso com a jurisprudência desta Corte Estadual. Montante a ser devolvido, aí incluídas as arras, que deve ser corrigido monetariamente a partir de cada desembolso e acrescido de juros legais a partir do trânsito em julgado. Tratando-se de venda de lote de terreno, descabido o pedido de taxa de ocupação. Eventual débito de IPTU que poderá ser cobrado pelo município. Honorários advocatícios de sucumbência corretamente arbitrados, na forma do disposto no artigo 85, do Código de Processo Civil. APELAÇÃO DA AUTORA A QUE SE NEGA PROVIMENTO, COM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU. (fl. 283)

Em suas razões, alega a parte recorrente violação do art. 402 do Código Civil, sob dois argumentos: (a) cabimento de indenização pela fruição do imóvel pelo adquirente, à taxa de 1% ao mês; (b) necessidade de majoração da retenção de valores pagos de 20 para 25%. Aduz dissídio pretoriano.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 336/41.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece ser provido.

Inicialmente, não merece ser conhecida a pretensão recursal de majoração do percentual de retenção de 20 para 25%, uma vez que a parte recorrente não deduziu a questão federal pertinente, abstendo-se de apontar o dispositivo de lei federal violado ou objeto de divergência interpretativa, fazendo-se incidir o óbice da Súmula 284 do STF.

Ressalto que tal óbice aplica-se tanto para a interposição do recurso com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, quanto para a interposição com base em divergência jurisprudencial (cf. AgRg nos EREsp 382.756/SC, Corte Especial, Rel. Min. Laurita Vaz, DJe de 17/12/2009).

De outra parte, no que tange ao pleito de indenização pela fruição do imóvel, a jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido do cabimento, em tese, dessa parcela indenizatória.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR.

PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSEQUÊNCIA LÓGICA DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento

de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO INEXISTENTE. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU O DEVER DE INDENIZAR, BEM COMO AFASTOU A INCIDÊNCIA DOS JUROS MORATÓRIOS DE 12% AO ANO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os 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.

2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifestou clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes.

3. A Corte de origem, com base no contexto fático da causa, reconheceu estar comprovada a responsabilidade pelo atraso na entrega do bem objeto de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, inclusive, após o cômputo do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, razão por que exsurge para o consumidor o direito à resolução do contrato. Rever tal

entendimento encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória. Precedentes.

5. A Corte de origem reconheceu ser totalmente irrazoável e desproporcional a manutenção de cobrança de juros de 12% ao ano, de acordo com a Tabela Price a partir de julho/2013, conforme fixados no contrato de compra e venda do imóvel, tendo em vista que a previsão tomou por base a entrega do imóvel na data aprazada, que não foi concretizada por culpa imputável à requerida. Rever tal entendimento esbarra no óbice nas já citadas Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

6. Em razão do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação à aplicabilidade do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no AREsp 835.184/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 25/05/2017)

No caso dos autos, porém, o imóvel adquirido consistia em um lote, não passível de fruição antes de edificado (segundo a compreensão do Tribunal de origem), de modo não há perda de fruição a se indenizar, como bem entendeu o Tribunal *a quo*.

Nesse ponto, a inversão do julgado encontra óbice na Súmula 7/STJ, uma vez que não é possível aferir, no âmbito desta Corte Superior, sem reexame de provas, a possibilidade de fruição do lote.

Ademais, observe-se que, segundo o consta no acórdão recorrido, a edificação foi construída às expensas do adquirente (fl. 286), tendo-lhe sido garantido pela sentença direito de retenção, enquanto não lhe for paga a indenização por benfeitorias (fl. 174), fato que também milita contra a pretendida indenização pela fruição do imóvel.

Destarte, o recurso especial não merece ser provido.

Ante o exposto, com base no art. 932, inciso IV, do CPC/2015, NEGÓCIO DE JUSTIÇA ao recurso especial.

Advirta-se para o disposto nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator

