AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1789656 - SP (2018/0345381-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GRANADA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081
SOLANGE SOUZA SANTOS - SP135126
AGRAVADO : MOISES ALVES DE SOUZA
AGRAVADO : REGINA DE ARAGAO DE SOUZA
ADVOGADOS : MARCELO CIPRESSO BORGES - SP301154
DANIEL FERDINAND VAN EIJK - SP323990
VANESSA BAGGIO LOPES DE SOUZA - SP211887
RENATO FERRARI - SP227925
DAIANA SATIKO TAKESHITA - SP321381
QUÉREN-HAPUQUE JANJÃO DO NASCIMENTO - SP329841

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IPTU. IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 568 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. A matéria contida nos arts. 6º, III, e 53 do CDC; 104, 421 e 422 do CC/02, tidos por violados, da forma em que lançadas nas razões do apelo especial, não foram enfrentadas pelo Tribunal de origem, nem mesmo depois da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 do STJ. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

Eventual discussão acerca do percentual de retenção pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, sendo inviável sua análise em virtude do enunciado das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (j. 9/5/2018 e DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação". Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

5. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência 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.

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

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de Junho de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Moura Ribeiro
Relator