

RECURSO ESPECIAL Nº 1.769.753 - SP (2018/0252789-2)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
RECORRENTE : SAMMARONE INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : LIGURIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MARCOS TAVARES FERREIRA E OUTRO(S) - SP221260
RECORRIDO : GLAYDSON DOS SANTOS BARBOSA
RECORRIDO : BRUNA HELENA DE SOUZA MIRANDA
ADVOGADO : FABIO HENRIQUE PEREIRA DE ARAUJO - SP291960

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por SAMMARONE INCORPORADORA LTDA, fundado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na razões do nobre apelo, a parte recorrente discute as seguintes teses: a) a observância da cláusula contratual em que se prevê o percentual de retenção nos casos de rescisão contratual; e b) termo inicial dos juros de mora.

É o relatório. Decido.

Percentual de retenção:

Em relação ao percentual a ser retido pela recorrente, a Corte de origem se manifestou nos seguintes termos (fl. 345):

Na espécie, o negócio foi desfeito em razão da indisponibilidade financeira dos compradores, não tendo a vendedora, por sua vez, demonstrado especificamente, quais prejuízos sofreu.

A jurisprudência tem admitido a retenção, pela vendedora, de 10% a 30%.

A retenção determinada na r. sentença de 50% sobre os valores pagos revela-se excessiva, sendo certo que a fixação em 20% das quantias pagas é suficiente para fazer frente às despesas administrativas da requerida, e não se revela exagerada a ponto de se caracterizar como onerosa aos compradores.

No ponto, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica no sentido de ser lícita a retenção pela promitente vendedora de percentual entre 10% e 25% do total da quantia paga, quando ocorre a rescisão do contrato por culpa do adquirente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (10%, NO CASO). ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

2. Não é possível alterar a conclusão assentada pelo Tribunal local com base na análise das provas nos autos, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, de acordo com as especificidades do caso concreto, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos. Rever essa conclusão, neste caso, é impossível ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AgRg no AREsp 816.434/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 6/10/2016.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgRg no AREsp 807.880/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 29/4/2016.)

Além disso, ressalto que, para se concluir em sentido contrário ao que restou

expressamente consignado no acórdão recorrido, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como interpretação de cláusula contratual, inviável no âmbito desta instância especial, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Juros de mora:

Na espécie, o aresto impugnado decidiu em conformidade à orientação deste Superior Tribunal de Justiça, ao considerar que a incidência dos juros de mora de 1% ao mês deve fluir a partir da data da citação e não do trânsito em julgado, no caso de responsabilidade contratual.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA, C.C. INDENIZATÓRIA, POR DANOS MORAIS E MATERIAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. TERMO INICIAL DOS LUCROS CESSANTES OMISSÃO SUPRIDA. JUROS MORATÓRIOS. REFORMATIO IN PEJUS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. O termo inicial dos lucros cessantes foi firmado pelo Tribunal local como sendo a data da notificação extrajudicial da recorrida, com base nas particularidades do caso concreto examinado e nos termos da avença firmada entre as partes, o que impede o exame da insurgência recursal no ponto em razão do teor das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Em relação ao termo inicial dos juros moratórios, esta Corte possui jurisprudência firmada no sentido de que, em caso de responsabilidade contratual, como na espécie, os juros de mora devem incidir a partir da citação.

4 Tendo o acórdão estadual determinado a incidência dos juros moratórios a partir da data da interpelação judicial da recorrida, mantém-se os seus termos para se evitar a reformatio in pejus. 5. Agravo regimental não provido." (AgRg no Ag no REsp 1.533.540/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 18/11/2016).

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO ILÍQUIDA. CITAÇÃO. PRECEDENTES. SÚMULA Nº

83/STJ.FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULAS Nº 283 E 284/STF. OMISSÃO INEXISTENTE.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional (artigos 131, 458, II, e 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973) quando o tribunal de origem rejeita os embargos de declaração por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

2. Não havendo impugnação do fundamento específico adotado pelo acórdão recorrido ao determinar o termo inicial dos juros de mora, aplicam-se as Súmulas nºs 283 e 284/STF.

3. Encontrando-se o acórdão recorrido em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que os juros de mora, na responsabilidade contratual, incidem desde a citação, mesmo nas obrigações ilíquidas, incide a Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 275.260/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 9/6/2016.)

Assim, o acórdão recorrido deve ser mantido incólume.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, ressalvada a eventual concessão da gratuidade de justiça.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 14 de fevereiro de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente