

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.433.391 - SP (2019/0014800-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : 3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PELEGRINI BARBOSA E OUTRO(S) - SP199877B
RICARDO APARECIDO GROSSO - SP306533
PEDRO HENRIQUE FREITAS DE ASSIS - SP409351
AGRAVADO : AGOP GUZELIAN
AGRAVADO : CECILIA MARIA GUZELIAN
ADVOGADOS : ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO E OUTRO(S) - SP150464
CARLOS ALBERTO PEREIRA - SP342813

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por 3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 236, e-STJ):

Apelação Cível Rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel
Desistência dos compradores Rescisão contratual Retenção de 10% dos
valores pagos que se mostra adequada para o ressarcimento das despesas
operacionais da venda.

Apelação Cível Pedido de devolução do valor pago a título de corretagem
Descabimento Serviço devidamente contratado ou avençado previamente
pelas partes Taxa condominial Responsabilidade da incorporadora que
sempre manteve a posse do bem. Recurso dos autores desprovido. Apelo da
requerida parcialmente provido, com alteração da sucumbência.

Em suas razões de recurso especial (fls.245/272, e-STJ), a recorrente aponta violação aos artigos 51, II e IV, 81, 103, do CDC, 408, 412, 421 e 472 do Código Civil, 1.022, II, CPC, e inciso XXI do art. 5º da CF. Requer, em síntese, "seja reformado o v. acórdão recorrido, acolhendo-se, em conjunto ou isoladamente, quaisquer dos fundamentos jurídicos autônomos aqui reproduzidos, para o fim de reconhecer à Recorrente (promitente vendedora) o direito de reter o percentual fixado em contrato (30%), ou na forma dos precedentes divergentes (até 25% dos valores por pagos a qualquer título)".

Contrarrazões às fls. 309/314, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 315/317, e-STJ), o recurso especial foi inadmitido, razão pela qual foi manejado o agravo de fls. 320/335, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece prosperar.

1. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelos promitentes compradores, que deram causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável 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, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o

pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp 1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No mesmo sentido: REsp 845247/PR, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 8/6/2010, REsp 1347827/SC, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze.

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual a retenção de 10% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da resilição contratual.

Assim, para rever este entendimento seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de especial, a teor da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo.

Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 996.306/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão 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. Precedentes.

1.1. Na hipótese, a discussão acerca do percentual de retenção aplicado no caso (15%) demanda reenfrentamento dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2. A aplicação da Súmula 7 também impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas ditos divergentes.

Superior Tribunal de Justiça

DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Edição nº 2615 - Brasília, Disponibilização: Quarta-feira, 20 de Fevereiro de 2019 Publicação: Quinta-feira, 21 de Fevereiro de 2019

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 803.290/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017)

2. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 18 de fevereiro de 2019.

Ministro MARCO BUZZI

Relator

