AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.396.887 - SP (2018/0296878-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
AGRAVANTE	:	MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	JOSEFA SOLIUDA OLIVEIRA MATIAS - SP182806
AGRAVADO	:	FABIO SABINO DA SILVA
AGRAVADO	:	ARIANA SILVA LIMA
ADVOGADOS	:	CHARMILA MAIARA RODRIGUES SILVA E OUTRO(S) - SP279930
		CAROLINA HAEFFNER - SP252770
		BRUNA PERDIGAO CRUZ - SP326398

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra decisão que denegou seu recurso especial, fundado no artigo 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 agravante 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.

Restituição dos valores pagos e limites de retenção pelo promitente vendedor:

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, no julgamento do Recurso Especial n. 1.300.418/SC, vinculado ao **Tema n. 577/STJ**, consolidou o entendimento acerca da restituição dos valores nos casos de resolução de contrato de compra de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes, nos termos do acórdão assim ementado:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.
>
> 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo

> promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.
>
> 2. Recurso especial não provido.
>
> (REsp 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 10/12/2013.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com essa orientação ao entender pelo cabimento de restituição imediata e parcial das parcelas pagas, considerando que a resolução do negócio se deu por culpa dos promitentes compradores.

Ademais, em relação ao percentual a ser retido pela recorrente, a Corte de origem se manifestou nos seguintes termos (fl. 325):

> A retenção de parte dos valores é justificada com fundamento no ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento, justificando a retenção.
>
> Assim, a retenção de 20% dos valores pagos, conforme decidido pelo juízo "a quo", se mostra adequada ao restabelecimento do "status quo ante", mantendo-se, assim, o equilíbrio do contrato.

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 DESTE 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 (fl. 327) 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 agravo.**

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, 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente