AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.399.025 - SP (2018/0300669-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
AGRAVANTE	:	ANDRE RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIANA PATAH - SP090796
		JAQUELINE DA COSTA PEREIRA GARCIA E OUTRO(S) - SP269690
AGRAVADO	:	PAULO ROBERTO PRIMAZZI CORREA
AGRAVADO	:	MARILIA NUNES ZENE
ADVOGADO	:	JOSE PAULO NUNES GOULARTE - SP336764

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por ANDRE RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL 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 a observância da cláusula contratual em que se prevê o percentual de retenção nos casos de rescisão contratual.

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 (fls. 729/731):

> Nesse rumo, as importâncias pagas pelos autores devem ser restituídas, admitindo-se a retenção, pela ré, de 10% (dez por cento) do montante pago para fins de ressarcimento dos gastos com a administração do empreendimento, já que manteve uma estrutura para administrar a venda, mas não recebeu a contraprestação devida.
>
> Tal porcentual é o adotado por esta Colenda Câmara em casos semelhantes (Apelação n. 1122274-18.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 17/5/2017). Ademais, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor adimplido constitui vantagem exagerada ao vendedor e excessivamente onerosa ao adquirente, já que os autores perderiam significativa importância para a ré, que, por sua vez, lucraria com a nova alienação do bem.
>
> (...).
>
> Em suma, impõe-se a parcial reforma da r. sentença para: a) majorar o porcentual de restituição para 90% do montante pago pelos autores; b) reconhecer a abusividade da cobrança da taxa SATI e determinar sua restituição; c) modificar os ônus sucumbenciais, nos termos deste v. acórdão.

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.

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