AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.431 - SP (2014/0281677-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
AGRAVANTE	:	DRUIDA DE DESENVOLVIMENTO LTDA
ADVOGADO	:	SANDRA MARIA ABDALLA ROSTAGNO E OUTRO(S) - SP061527
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS CARDOSO REIMÃO
AGRAVADO	:	DENISE PACHECO REIMÃO
ADVOGADO	:	VIRGINIA MACHADO PEREIRA E OUTRO(S) - SP142614

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 863, e-STJ):

> AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Pleito ajuizado em face dos compradores de imóvel – Sentença procedente, declarando a rescisão do contrato, com determinação de retenção integral dos valores pagos pelos compradores - Inadmissibilidade - Mora não verificada - Pagamentos efetuados em juízo, diante da concessão de tutela antecipada no âmbito de ação de revisão contratual anteriormente ajuizada pelos compradores, que veio de ser julgada parcialmente procedente - Cabimento, no entanto, da rescisão contratual, em razão do desinteresse dos autores na continuidade do contrato - Necessidade, porém, de restituição de parte dos valores pagos - Fixação percentual de retenção do total pago, a título de perdas e danos, sob pena de enriquecimento indevido - A retenção de 20% indeniza a vendedora pela ocupação indevida do imóvel – Sucumbência recíproca - Recurso provido parcialmente.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 882/887, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, alegam as agravantes, em suma, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 535, I e II, do Código de Processo Civil de 1973 e 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Afirmam, de início, que o acórdão recorrido padece dos vícios da contradição e da omissão.

Requerem a retenção integral das parcelas pagas pelos compradores do imóvel.

Sustentam, por fim, que o Código de Defesa do Consumidor não deveria ter sido aplicado ao caso.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fl. 917, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 918/920, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568, desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

No tocante às alegações de ofensa ao art. 535, I e II, do Código de Processo Civil de 1973, verifico que essas não merecem prosperar.

Com efeito, o acórdão é claro em suas premissas e objetivo em suas conclusões, inexistindo contradição a ser sanada. Verifica-se que os recorrentes pretendem, na verdade, sob o pretexto da existência de contradição, o rejulgamento da causa, especialmente no que se refere ao afastamento da conclusão de que os adquirentes não estariam inadimplentes.

Assim, o mero fato de a solução prestigiada não corresponder àquela desejada pelos recorrentes não é circunstância apta a eivar o acórdão de nulidade, razão pela qual o mantenho, pelos seus próprios fundamentos.

Também não se verifica a omissão vindicada. Isso porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia.

De fato, não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelos recorrentes.

Desse modo, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados, nos termos dos acórdãos cujas ementas transcrevo abaixo:

> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL.ERRO MÉDICO. DANOS MORAIS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. CPC. ART. 535. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.
> 1. Não ofende o art. 535 do CPC a decisão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial.
> 2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).
> 3. Consoante entendimento pacificado no âmbito desta Corte, o valor da indenização por danos morais só pode ser alterado na instância especial quando manifestamente ínfimo ou exagerado, o que não se verifica na hipótese dos autos.
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015).
>
> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INDENIZAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
> 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
> 2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
> 3. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp 670.511/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 1/3/2016)

O Tribunal de origem reputou abusiva a retenção integral das parcelas pagas, consignando ser razoável, à vista dos fatos e das provas produzidas nos autos, o montante de 20% (vinte por cento), nos seguintes termos (fls. 867/868, e-STJ):

> Por conseguinte, admitida a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, não há negar, porém, que a retenção integral dos valores pagos, em favor das autoras-apeladas, não tornou equilibrada a rescisão contratual, importando em enriquecimento sem causa.
> Note-se que, há muito tempo, a jurisprudência está consolidada no sentido de ser inadmissível a retenção do total das parcelas pagas, mesmo quando a culpa pela rescisão é do comprador, hipótese que não é o caso dos autos. Isso porque, tem-se como aplicável, com escusas pela reiteração, o Código de Defesa do Consumidor.
> Logo, o pleito da vendedora de reter o total das parcelas pagas, ainda assim não poderia prevalecer, em face da norma de ordem pública referida (Código de Defesa do Consumidor).
> Nesse sentido, por um lado, o substrato fundamental que orienta e disciplina as rescisões contratuais, nesses casos, tem como pressuposto a impossibilidade de admitir-se, mesmo obliquamente, o enriquecimento sem causa; por outro aspecto, não menos importante, a restituição, posto sustentar-se em princípio de ordem pública, não pode submeter-se a meras disposições contratuais, porque redundaria de todo modo, no enriquecimento sem causa.
> Nem por isso, entretanto, poder-se-ia cogitar de uma restituição integral das quantias pagas, e nem, ao contrário, retenção pela autora do total pago. Logo, também justo e jurídico que a autora-apelada efetue uma restituição aos réus-apelantes de percentual das quantias pagas por eles.
> A esse propósito, revela-se moderada uma restituição da apelada aos réus de 80% das quantias pagas, sendo que o percentual de retenção de 20% ressarcirá a recorrida das "despesas comerciais", além das perdas e danos e da ocupação do imóvel.

Verifica-se, portanto, que a Corte estadual decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nas ações de rescisão contratual de compra e venda de imóvel, é devida a retenção, pelo vendedor, de dez a vinte e cinco por cento dos valores pagos.

A propósito, cito os seguintes julgados:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGAÇÃO AFASTADA. LIVRE

CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE PROVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. MULTA CONTRATUAL. SENTENÇA QUE AFASTOU SUA INCIDÊNCIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DOS VALORES JÁ PAGOS ADMITIDA. INDENIZAÇÃO POR USO DO IMÓVEL DEVIDA. PRECEDENTES. FIXAÇÃO A CARGO DO JUÍZO DE ORIGEM EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, OBSERVADOS OS PARÂMETROS INDICADOS. ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO.

PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não configura o cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção de prova testemunhal quando o Tribunal de origem entender que o feito foi corretamente instruído, declarando a existência de provas suficientes. A reforma do acórdão, neste aspecto, demandaria revolvimento do contexto fático-probatório, vedado pela Súmula nº 7 do STJ.

2. Não possui interesse de agir quem se insurge contra ponto em que se sai vencedor.

3. Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia paga. Precedentes.

4. Havendo uso do imóvel por considerável período e a reintegração nele pelo vendedor, é devida retenção de percentual correspondente a perdas e danos que suportou, a título de alugueis.

5. Respeitados os parâmetros fixados, os valores a que o vendedor poderá reter deverão ser apurados pelo juízo de origem, em sede de liquidação de sentença.

6. Consoante disposto no art. 105 da Carta Magna, o Superior Tribunal de Justiça não é competente para se manifestar sobre suposta violação de dispositivo constitucional, nem sequer a título de prequestionamento.

7. Recurso parcialmente provido.

(REsp 1364510/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 14/12/2015)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. RESSARCIMENTO DO

> PROMITENTE VENDEDOR PELA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO EM QUE O CONTRATO FOI CUMPRIDO. CABIMENTO.
> 1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do compromissário comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção de 20% das prestações pagas, mais as despesas referentes ao recolhimento de impostos, taxas de condomínio, seguro e outros débitos exigidos até o habite-se, mais as perdas e danos pela utilização do imóvel, considerando o valor correspondente à locação durante o período entre a mora e a reintegração.
> 2. A retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas visa, entre outras coisas, a ressarcir o promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido.
> 3. Recurso especial dos primeiros recorrentes não provido. Recurso especial do segundo recorrente provido.
> (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/3/2011, DJe 16/4/2012)

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ, aplicável aos recursos interpostos com base em ambas as alíneas (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

Além disso, a pretensão dos recorrentes em se ver aplicada a cláusula décima do contrato encontra obstáculo na Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que, na via especial, veda-se a interpretação de cláusulas contratuais.

Por fim, da análise dos autos, verifico que os recorrentes, no que diz respeito ao pleito de afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor, limitaram-se a tecer argumentações genéricas sem indicar dispositivo de lei federal que teria sido supostamente violado pelo acórdão recorrido ou obtido interpretação divergente.

Assim sendo, imperioso concluir pela incidência da Súmula n° 284 do Supremo Tribunal Federal, uma vez que a deficiência na fundamentação do recurso não permitiu a exata compreensão da controvérsia.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VÍTIMA FATAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. EVENTO DANOSO. SÚMULA 54/STJ. TERMO FINAL DO PENSIONAMENTO. SÚMULA 284/STF. DANOS MORAIS. VALOR RAZOÁVEL.
>
> 1. Segundo o entendimento majoritário da Segunda Seção, sufragado no REsp 1.132.866/SP (julgado em 23.11.2011), no caso de indenização por dano moral puro decorrente de ato ilícito os juros moratórios legais fluem a partir do evento danoso (Súmula 54 do STJ). Ressalva do ponto de vista pessoal da Relatora.
>
> 2. Aplica-se a orientação contida no enunciado n. 284 da Súmula do STF quando a tese defendida no recurso especial interposto com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da CF não vem embasada em alegação de violação a dispositivo de lei federal dito violado ou em divergência jurisprudencial.
>
> 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba indenizatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.
>
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
>
> (AgRg no REsp 1432383/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/6/2014, DJe 1/8/2014)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora