AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 948.030 - SP (2016/0177787-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	KALLAS CUIABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746 PAULA MARQUES RODRIGUES - SP301179 MATHEUS ALEXANDRE BRAZ DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP314393
AGRAVANTE	:	MARCO AURELIO TUUNELIS
ADVOGADOS	:	RENATA RAMOS RODRIGUES - SP124074 PATRICIA SCHNEIDER - SP146479
AGRAVADO	:	OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por KALLAS CUIABÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que negou seguimento a recurso especial, com fundamento na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (fl. 315, e-STJ):

> COMPRA E VENDA. DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% Insurgência das partes em face da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos. Compromisso de compra e venda rescindido ante o inadimplemento do comprador. Recurso da ré. Pretensão à aplicação das cláusulas contratuais sobre devolução em caso de rescisão. Descabimento. Retenção desproporcional de valores em caso de rescisão. Retenção de 20% dos valores quitados fixada em sentença. Percentual que se mostra razoável e compatível com os parâmetros jurisprudenciais. Pedido subsidiário prejudicado. Recurso do autor. Pretensão à declaração de nulidade de cláusulas contratuais. Falta de interesse de agir. Pedido implicitamente acolhido na sentença que fixou percentual de retenção de 20%, afastando previsão contratual. Restituição integral das parcelas pagas. Descabimento. Rescisão por culpa do comprador. Danos morais. Inocorrência. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Os embargos de declaração, opostos pelo recorrido, foram rejeitados (fls. 327/329, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, a agravante alega, em suma, violação aos artigos 408, 421 e 422 do Código Civil.

Argumenta que deve ser aplicada a cláusula do contrato que prevê a retenção, por parte da vendedora, da integralidade dos valores pagos.

Subsidiariamente, pleiteia a retenção de 30% (trinta por cento) de tal montante.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 369/379, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 392/394, 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”.

O recurso deve ser conhecido.

Com efeito, de acordo com a Súmula 579 do Superior Tribunal de Justiça, "não é necessário ratificar o recurso especial interposto na pendência do julgamento dos embargos de declaração, quando inalterado o resultado anterior".

Nesse sentido, cito o seguinte julgado:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). RECURSO INTERPOSTO ANTES DO JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALTERAÇÃO DA DECISÃO EMBARGADA. INOCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE RATIFICAÇÃO. INSTRUMENTALISMO PROCESSUAL. SÚMULA 579 DO STJ. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO, APTO, POR SI SÓ, A MANTER A CONCLUSÃO DO ARESTO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ADMINISTRADOR JUDICIAL. HONORÁRIOS. ART. 24 DA LEI Nº 11.101/2005. VERBA. R$ 3.500.000,00. AFERIÇÃO DA ADEQUAÇÃO. REVOLVIMENTO DO QUADRANTE FÁTICO-PROBATÓRIO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
> (AgInt no REsp 1698743/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 20/03/2018)

No caso dos autos, os embargos de declaração interpostos em face do acórdão de fls. 314/318, e-STJ foram rejeitados, mantendo-se incólumes as conclusões adotadas no julgamento anterior.

Dessa forma, passa-se a analisar o recurso especial interposto pela parte.

Com relação à restituição dos valores pagos pelo promitente comprador que deu causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável a fixação do percentual de retenção, pelo vendedor, de parcela das prestações pagas no patamar entre 10% e 25%, de acordo com as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados, especialmente 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 26/4/2011, DJe 11/5/2011).

No mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO NCPC) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
>
> 1. Não se configura a violação ao art. 1.042 do NCPC, quando o Tribunal local pronuncia-se de forma fundamentada sobre as questões postas para análise, ainda que contrariamente aos interesses da parte recorrente.
>
> 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 (10%) 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.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 994.698/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 1/3/2018, DJe 7/3/2018)

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)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e das provas, concluiu que a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador seria suficiente para indenizar a vendedora pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual, nos seguintes termos (fl. 317, e-STJ):

> A despeito de a restituição ao status quo ante das partes ser decorrência lógica da rescisão contratual - o que levaria à conclusão de que os valores pagos deveriam ser integralmente restituídos há de

> ser observado que o autor, ao inadimplir a avença, causou prejuízos à ré que merecem ser indenizados. Não o contrário, como quer fazer crer o demandante. Fora ele quem deu causa à rescisão, ainda que esta não tenha se dado de forma regular.
> O percentual de retenção fixado na sentença em 20% das parcelas pagas, a título de perdas e danos mostra-se razoável ao caso concreto e se compatibiliza com aqueles usualmente fixados pela jurisprudência, inclusive desta Câmara.

Dessa forma, para rever tal entendimento, seriam necessários a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ, respectivamente.

Ademais, o entendimento do Tribunal estadual está em consonância com o do STJ, o que atrai, também, a incidência da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo e conheço do recurso especial, porque tempestivo, mas, no mérito, nego provimento a ele.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora