RECURSO ESPECIAL Nº 1.792.683 - SP (2019/0014288-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	ORENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE PAGNI DINIZ - SP214513
RECORRIDO	:	ANTONIA CRISTINA ROMANO
ADVOGADO	:	ALBERTO GOLDCHMIT E OUTRO(S) - SP246220

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CPC/15. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.
RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por ORENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *Rescisão contratual - Retenção de 20% do valor pago pelos gastos de administração - Razoabilidade - Juros legais que incidem desde a citação - Razoabilidade da sucumbência parcial e dos honorários advocatícios - Recurso improvido.*

Os embargos de declaração foram rejeitados.

No recurso especial, a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos: (a) art. 1.022 do CPC, alegando que "*mesmo instado por embargos de declaração a sanar os vícios nele apontados* (...) *o E. Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou-os sumariamente*"; e (b) arts. 389, 390 391 do CC, sustentando que "*cabe então à recorrente restituir tão somente o montante que lhe é devido nos termos contratualmente avençados, qual seja, mediante a aplicação da cláusula 5.3.I., que importa na obrigação de devolver o mínimo de 20% do valor pago pela*

recorrida".

Contrarrazões às e-STJ Fls. 272-289.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece prosperar.

Com relação à apontada violação ao art. 1.022 do CPC, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia posta.

No caso, o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla e fundamentada, consignando que (a) a abusividade da cláusula contratual permite a revisão judicial e (b) é razoável a retenção equivalente a 20% do valor pago a título de ressarcimento pelas despesas administrativas.

Como se vê, a negativa de prestação jurisdicional não restou configurada.

O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à pretensão da parte não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

Quanto ao mais, o acórdão recorrido não merece reparos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador - que deu causa à rescisão contratual - pelo vendedor, seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

Para tanto, devem ser avaliados 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, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011)

Cita-se, ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. ***A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução 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.***

1.1. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1337449/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Esta Corte firmou o entendimento de que é imediata a devolução dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor

quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese.
4. ***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% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.***
5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 10/09/2018)

As instâncias ordinárias, soberanas na análise das circunstâncias fáticas e probatórias da causa, concluíram que o percentual de retenção de 20% sobre os valores pagos bastaria para indenizar a recorrente pelos prejuízos oriundos da resilição contratual, conforme se extrai do seguinte excerto:

Nesse diapasão pondero que a ré será beneficiada com a reintegração na posse do imóvel, e poderá transferi-lo e negociá-lo novamente.

De fato. ela voltará a dispor do imóvel, o que lhe trará a possibilidade de novamente lucrar com sua negociação.

Por conseguinte, razoável reconhecer o direito da autora à restituição de 80% das quantias que pagou à ré.

Isto porque é admitida a fixação de multa como pena para o descumprimento da obrigação pelo consumidor, que não pode ser exagerada, abusiva nem ofensiva ao equilíbrio contratual e à boa-fé, e que por outro lado deve ser proporcional à posição e à participação dos contratantes.

Também devem ser computados na multa em questão os gastos estimados com a administração e propaganda do negócio pela empresa ré além do tempo de ocupação do imóvel pela autora.

Desse modo, considerando todos os fatores acima

> *mencionados, bem como todas as prestações pagas, fixo proporcionalmente a multa compensatória no montante de 20%, em consonância com o disposto no art. 413 do Código Civil, por entender que atende*
> *ao equilíbrio entre as obrigações e os direitos das partes, e cumpre o poder persuasivo de evitar o inadimplemento contratual.*
>
> *Ressalto que no valor da multa compensatória já foi computado o ônus oriundo do descumprimento do contrato.*
>
> *Conforme já ressaltado, a ré será beneficiada com a reintegração na posse do imóvel, porque poderá transferi-lo e negociá-lo novamente.*
>
> *De fato. ela voltará a dispor do imóvel, o que lhe trará a possibilidade de novamente lucrar com sua negociação.*
>
> *Por seu turno, cumpre ressaltar que o tempo de ocupação do imóvel deve ser estimado para a fixação da multa acima mencionada. No caso vertente é fato incontroverso que o imóvel não chegou a ser ocupado pela autora.*

Como se vê, o Tribunal de origem, ao fixar o percentual de retenção em 20% dos valores pagos, observou os parâmetros jurisprudenciais adotados pelo STJ.

Ademais, alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais e às custas processuais, a recorrente deixou de indicar os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão impugnado, o que caracteriza deficiência na fundamentação recursal, consoante a Súmula 284/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*".

Por fim, o recurso especial interposto pela alínea *c* do permissivo constitucional não pode ser conhecido.

A uma, porque o dissídio jurisprudencial não foi comprovado conforme estabelecido nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Não houve o devido cotejo analítico de modo a demonstrar a identidade fática e jurídica entre a hipótese dos autos e o acórdão paradigma (AgRg no REsp 927.433/DF), sendo certo que a simples transcrição de ementas não é suficiente para a comprovação do dissídio.

A duas, porque a recorrente não indicou os dispositivos da legislação federal sobre os quais recaem a suposta divergência jurisprudencial, dando azo à aplicação, por analogia, do óbice da Súmula 284/STF.

A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Agravo Regimental no Recurso Especial 1.346.588/DF, reafirmou a necessidade do recorrente identificar o dispositivo de lei federal com interpretação divergente, sob pena de se impor aos membros desta Corte a identificação, de ofício, do texto legal sobre o qual se alega o dissídio e de ferir a ampla defesa e contraditório ante a dificuldade do recorrido de identificar de forma clara e precisa a tese jurídica a ser impugnada.

A três, porque a decisão monocrática proferida nos autos do AREsp 842.654/SP não serve como paradigma para a demonstração do dissídio jurisprudencial.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente em favor da recorrida em 20%.

Advirto que a apresentação de incidentes protelatórios poderá dar azo à aplicação de multa (arts. 77, II c/c 1.021, § 4º, do CPC/15).

Intime-se.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator