RECURSO ESPECIAL Nº 1.778.807 - SP (2018/0295348-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TS-3 MORUMBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	HÉLIO PINTO RIBEIRO FILHO - SP107957
		MARIA RAFAELA GUEDES PEDROSO PORTO E OUTRO(S) - SP207247
		EDIVALDO BARROS MONTEIRO JUNIOR - SP346160
RECORRIDO	:	RODRIGO DE CASTRO PEREIRA NUNES
ADVOGADO	:	IVAN MERCADANTE BOSCARDIN E OUTRO(S) - SP228082

DECISÃO

Trata-se de recurso especial contra acórdão assim ementado (fl. 266, e-STJ):

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Comprador que pleiteia a rescisão do contrato Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas Admissibilidade Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio Previsão contratual excessiva e abusiva Entendimento jurisprudencial que o percentual da retenção já engloba tanto as despesas administrativas quanto a cláusula penal Possibilidade de redução da retenção para 25% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas Devolução de 75% em única parcela e de forma imediata, cumprindo a efetiva correção a partir de cada desembolso pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, com juros moratórios incidentes a partir da citação - Sentença, em parte, reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados pelo acórdão de fls. 309-315, e-STJ.

Nas razões de recurso especial, aponta o recorrente violação aos artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor; 113, 138, 145, 151, 422, e 884 do Código Civil e 1.022, II, do Código de Processo Civil/2015. Alega divergência jurisprudencial.

Afirma que no caso de rescisão da promessa de compra e venda de imóvel motivada pelos compradores, fará a vendedora jus à retenção de quantia não inferior a 30% (trinta por cento) dos valores a serem restituídos aos compradores.

Sustenta que "*De fato, nos claros e precisos termos da Cláusula 8.7 do referido instrumento, na hipótese de rescisão contratual, o Recorrido faz jus à devolução*

de 70% dos valores efetivamente pagos, feitas as deduções previstas contratualmente, dentre elas: (i) despesas de venda no valor de 10% (dez por cento) do preço total da alienação; (ii) contribuição ao PIS sobre todas as quantias pagas pelo COMPRADOR; (iii) contribuição ao COFINS sobre todas as quantias pagas pelo COMPRADOR; e (iv) todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço, sendo sempre assegurado ao consumidor o recebimento de, no mínimo, 30% do valor efetivamente pago por ele à Recorrente (Cf. Cláusula 8.8)" (fl. 281, e-STJ).

Aduz que o termo inicial dos juros de mora é a data do trânsito em julgado da decisão que os fixou, e não a data da citação, uma vez que quem deu causa à rescisão do contrato foi o promitente comprador do imóvel.

Contrarrazões às fls. 320-324, e-STJ.

O recurso especial foi admitido na origem, conforme a decisão de fls. 325-326, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

No que se refere à preliminar suscitada, não observo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, senão julgamento contrário aos interesses da recorrente, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência.

Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento. Para tanto, **basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos**, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA.
> 1. Os embargos de declaração, **conforme dispõe o art. 1.022 do CPC, destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade,**

> **eliminar contradição ou corrigir erro material existente no julgado, o que não ocorre na hipótese em apreço**.
> [...]
> 3. **O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão**. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.
> 4.Embargos de declaração rejeitados.
> (EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro OG FERNANDES, **CORTE ESPECIAL**, julgado em 15/06/2016, DJe 03/08/2016 - grifou-se).

O recurso especial merece ser parcialmente provido.

No que se refere à retenção a ser efetuada pela vendedora, em caso de rescisão contratual por inadimplemento do comprador, a jurisprudência deste STJ firmou-se no sentido de que o promissário comprador desistente do negócio possui direito a promover ação para obter a restituição de parcelas pagas. Nesse contexto, considera-se razoável a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. **A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.**
> 2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.
> 3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu

abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.

4. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp n. 600.887/PE, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2015, DJe 22/6/2015) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (EREsp 59870/SP, Rel. Ministro Barros Monteiro, Segunda Seção, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido (AgRg no REsp n. 1.110.810/DF, Quarta

Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 6/9/2013)

No caso dos autos, o Tribunal de origem determinou a restituição do valor das parcelas pagas pelo promitente comprador, descontando-se a retenção de 25% desse valor à recorrente, conforme se verifica (fl. 269, e-STJ):

> Assim, diante circunstâncias apuradas, de adimplemento de aproximadamente 22% do total do preço, em casos como o presente, possível a redução da retenção para 25% (vinte e cinco por cento) de desconto sobre os valores pagos a abranger despesas com publicidade, formalização da documentação, pagamentos de tributos (PIS, Cofins, etc.) e outros gastos administrativos, sendo suficientes para cobertura de tais encargos, não havendo como prestigiar o enriquecimento sem causa, seja de quem for, cumprindo, portanto, a restituição da quantia equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) devidamente corrigida, a contar de cada desembolso, pelos índices fixados pela tabela prática do Tribunal de Justiça e, também, com incidência de juros legais.

Assim, o acórdão impugnado acompanhou a orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça. Aplica-se o óbice enunciado na Súmula 83/STJ: *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*.

Ademais, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia à luz do contrato firmado entre as partes, e das provas constantes dos autos, de sorte que para modificá-lo seria necessário proceder-se à interpretação de cláusulas contratuais, bem como ao reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas em sede de recurso especial, em razão das Súmulas 5 e 7/STJ, respectivamente.

Por fim, no que diz respeito ao termo inicial para a incidência dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, o recurso especial **merece prosperar**, uma vez que "*o entendimento jurisprudencial desta Corte firmou-se no sentido de que, nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda* ***por iniciativa do promitente comprador****, estes devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão*" (AgInt no AREsp 1.288.143/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 21/9/2018).

Na espécie, o acórdão recorrido destacou que "*a culpa pela rescisão, no caso, é do próprio autor, que admitiu a falta de condições financeiras para adimplir o pactuado; assim, patente a possibilidade de rescisão por caracterização de arrependimento do negócio pelo autor*" (fl. 268, e-STJ).

Assim, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão que os fixou, e não da citação. Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
>
> 1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.
>
> 2. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago.
>
> 3. No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência no imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador.
>
> 4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.
>
> 5. Recurso especial provido.
>
> (REsp 1.211.323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 20/10/2015).

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial apenas

para determinar que os juros de mora sejam computados a partir do trânsito em julgado da decisão que os fixou.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora