AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.395.784 - PI (2018/0294904-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	PATRI VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746 MAYRA OLIVEIRA CAVALCANTE ROCHA E OUTRO(S) - PI004022 ELANE SARITTA PAULINO MOURA - PI004567 ROMULO ASCHAFFENBURG FREIRE DE MOURA JUNIOR - PI004261
AGRAVADO	:	LAYZA BEZERRA MACIEL PEREIRA
ADVOGADO	:	RODRIGO MARTINS EVANGELISTA - PI006624

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (2015). COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PATRI VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, assim ementado (e-STJ, fl. 303):

> *PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS EM FAVOR DO VENDEDOR. RAZOABILIDADE NO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.*
> *1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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.*
> *2. No caso, a determinação de devolução de 90% dos valores pagos - correspondente à retenção de 10% - se mostrou razoável pois requerente/apelada sequer usufruiu do imóvel objeto do compromisso de compra e venda.*
> *3. Apelação cível conhecida e parcialmente provida.*

Opostos embargos de declaração, foram estes conhecidos e providos apenas para determinar a majoração dos honorários recursais (e-STJ, fls. 329/334).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 8º do CPC e 421 do Código Civil, *"posto que já é entendimento firme deste respeitável Tribunal Superior que em casos de desistência do negócio jurídico por culpa do promitente comprador, é válido pelo promitente vendedor a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos, admitindo inclusive a majoração de percentuais estabelecidos abaixo deste patamar, com o fim de evitar prejuízos a quem não deu causa a desistência"* (e-STJ, fl. 394).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 374/385), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 386/397).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal não pode prosperar.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

No que diz respeito ao percentual de retenção, da leitura do acórdão

recorrido extrai-se o seguinte, *in verbis* (e-STJ fls. 307 e 311):

> *E é exatamente o que se denota da cláusula 7.2, 7.2.1 e 7.2.2 da pactuação firmada entre as partes (fls. 38), pois importam em retenção de 30% dos valores pagos pela consumidora em caso de rescisão contratual, sendo, pois abusiva.*
> *Desta forma, em razão da nulidade das cláusulas contratuais, vem se considerando razoável, o percentual de retenção, pelo vendedor seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.*
> *[...]*
> *No caso, verifico que se trata de rescisão de compromisso de compra e venda firmado em 07 de maio de 2013 (fls. 28) em que já no mês de dezembro do ano seguinte (2014) ocorreram os fatos que deram origem à demanda. Ou seja, a requerente/apelada sequer usufruiu do imóvel objeto da promessa de compra e venda. Desta forma, tenho por razoável o valor arbitrado na origem (10%).*

Dessa maneira, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do STJ, no ponto em que estabelece o percentual de 20%, dos valores adimplidos, a ser retido, em favor da recorrente, destinados a compensar despesas administrativas. Ademais, este Superior Tribunal entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, então não há que se falar em valor ínfimo no caso em tela.

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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016) - grifou-se.***
>
> *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.*** *[...]*
> *3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.*
> *4. Agravo interno não provido.*
> ***(AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 29/04/2016).***

Assim, rever o percentual fixado pela instância antecedente encontra óbice nas Súmulas n.º 5 e 7/STJ.

A propósito:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *1. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução*

dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no AREsp 791.197/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 03/12/2015).

AGRAVOS REGIMENTAIS. RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTOS DOS NOVOS RECURSOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.
1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.
2. Inexistência dos vícios tipificados no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar o acórdão embargado.
3. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias ordinárias. [...]
5. AGRAVOS REGIMENTAIS DESPROVIDOS.
(AgRg no Ag no REsp 1.349.644/MG, de minha Relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 31/03/2014).

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os **honorários** recursais em R$ 200,00 (duzentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente, contudo sua exegibilidade ficará suspenda em razão da gratuidade

judiciária deferida em primeira instância.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial e, com base no art. 85, § 11, do CPC, arbitro os honorários recursais em R$ 200,00 (duzentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte ora recorrente.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator