**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.391.988 - SP (2018/0289704-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO** |
| AGRAVANTE | : | ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | RENATO DA FONSECA NETO - SP180467<br>PEDRO VIANNA DO REGO BARROS E OUTRO(S) - SP174781 |
| AGRAVADO | : | LEONARDO GUIRADO MAGGIERI ANTONIO |
| AGRAVADO | : | FRANKLIN PEREIRA DA SILVA |
| ADVOGADO | : | ANDREZA SANTOS DA SILVA E OUTRO(S) - SP378982 |
| INTERES. | : | ROGERIO AGUIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. |
| ADVOGADOS | : | AMIR DE SOUZA JÚNIOR - SP146123<br>DANIELLE CRISTINA DE ALMEIDA VARELLA - SP186668 |

**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 ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 353):

> *COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI.*
> *Ação ajuizada pelos adquirentes em face da vendedora e da imobiliária visando a rescisão do compromisso de compra e venda e a restituição da comissão de corretagem e Taxa SATI. Sentença de parcial procedência. Apelo da vendedora.*

*1. Os compromissários compradores de imóvel, mesmo inadimplentes, podem pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pela compromissária vendedora. Súmulas nº 1 e 2 do E. TJ/SP. Retenção de parte das quantias pagas, para compensação de gastos. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de devolução de 80% razoável, principalmente em se considerando que os adquirentes pagaram menos de 15% do preço do imóvel.*
*2. No caso de rescisão contratual motivada por inadimplência dos contratantes, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, não da data da citação.*
*3. Restituição da Taxa SATI. Preliminar de ilegitimidade passiva da vendedora quanto à restituição da corretagem. E. STJ firmou entendimento, em regime de recursos repetitivos, pela "Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor" (REsp 1551968/SP e REsp 1551951/SP Tema 939). Ilegitimidade passiva afastada.*
*4. Taxa SATI. E. STJ firmou entendimento, em regime de recursos repetitivos, pela "Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel" (REsp 1599511/SP Tema 938). Restituição devida.*
*5. Recurso provido em parte.*

Opostos embargos de declaração, foram estes rejeitados (e-STJ, fls. 409/413).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega violação aos arts. 416 e 421 do Código Civil, pois busca pela aplicação de uma cláusula contratual que preconiza a retenção de 20% dos valores pagos pelos recorridos para ressarcimento das despesas administrativas da construtora. E continua dizendo que *"resta evidente que a estipulação da retenção no percentual de 20% sobre os valores pagos revela-se insuficiente para a reparação dos danos sofridos pela Recorrente com a rescisão do negócio jurídico, assim como gera*

*enriquecimento ilícito em favor dos Recorridos"* (e-STJ, fls. 371/372).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 418/434), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 439/452).

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. 357/358 - g. n.):

> *Assim sendo e considerando que os autores deram causa à rescisão e pagaram apenas R$17.371,01 (fls. 76) dos R$147.452,00 (fls. 60) previstos no contrato , tem-se como prudente e adequado que lhes seja restituído o percentual de 80% dos valores pagos.*
> *Afasta-se a incidência das cláusulas contratuais que disponham o contrário, para que a devolução ocorra da maneira ora estabelecida, como forma de alcançar o equilíbrio entre as partes.*
> *No caso,* ***não demonstrou a ré gastos que justifiquem a retenção de percentual mais expressivo das quantias pagas, sendo adequado o percentual de 20% (vinte por cento)****. Ademais, não se deve esquecer que a unidade será novamente comercializada pelo preço atualizado de mercado .*

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**