RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.012 - SP (2019/0058229-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	HESA 98 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO E OUTRO(S) - SP105694
		TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203
RECORRIDO	:	MANUELA DA SILVA MARTINS
RECORRIDO	:	GEOFFREY ALEXIS HAKKENS
ADVOGADOS	:	GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
		MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - RJ205961

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por HESA 98 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS - Compromisso de compra e venda - Parcial procedência do pedido - Inconformismo das partes - Acolhimento parcial - Cabimento da rescisão - Possibilidade de retenção de 10% do montante pago pelo compromissário comprador - Devolução de 90% da quantia paga - Incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado - Rescisão declarada por culpa dos compradores - Correção monetária cuja incidência se inicia a partir do efetivo desembolso - Sentença reformada em parte para majorar o montante a ser restituído para 90% do montante pago, fixar a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado e impor o pagamento dos ônus sucumbenciais às rés - Recursos parcialmente providos.

Opostos embargos de declaração, restaram acolhidos sem efeitos modificativos.

Em suas razões de recurso especial (fls. 289/316, e-STJ), a recorrente aponta violação aos artigos 72, 82, 9°, 10, 11, 269 e 278, § único e 1010, § 2° do Código de Processo Civil, 478 do Código Civil e 1º e §§ da Lei 6.899/81. Sustenta, em síntese, (i) ser cabível a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos a título de preço; (ii) a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação e não do desembolso.

Contrarrazões às fls. 367/384, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 385/386, e-STJ), o recurso especial foi admitido, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece prosperar.

1. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, que deu causa à rescisão contratual, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável 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, 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, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No mesmo sentido: REsp 845247/PR, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 18/06/2010; AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 8/6/2010, REsp 1347827/SC, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze.

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual a retenção de 10% sobre os valores pagos seria o suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da resilição contratual, considerando ainda que o imóvel sequer havia sido entregue.

Confira-se:

> Nesse rumo, as importâncias pagas pelos autores devem ser restituídas, admitindo-se a retenção, pelas rés, de 10% (dez por cento) do montante pago para fins de ressarcimento dos gastos com a administração do empreendimento, já que mantiveram uma estrutura para administrar a venda, mas não receberam a contraprestação devida.
> Ora, é o porcentual adotado por esta Colenda Câmara em casos semelhantes (Apelação n.
> 1122274-18.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 17/5/2017). Ademais, a retenção de porcentual maior constitui vantagem exagerada ao vendedor e excessivamente onerosa ao adquirente, já que os autores perderiam significativa importância para as rés, que, por sua vez, lucrariam com a nova alienação do bem.

Assim, para rever este entendimento seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de especial, a teor da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido, confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo.
> Precedentes.
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 996.306/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

> AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.
> INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
> 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 (15%) 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 regimental desprovido.
> (AgRg no AREsp 803.290/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017)

2. No que diz respeito à tese de que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação e não do desembolso, a jurisprudência desta Casa é justamente em sentido contrário.

Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Incidência da Súmula 83/STJ.
> 2. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 13/09/2017)
>
> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ÓBICE PARA A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.
> [...]
> 4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.
> [...]

> 6. Agravo regimental improvido.
> (AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 19/10/2015)
>
> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS ALTERAÇÃO DE TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA FIXADOS EM ACÓRDÃO TRANSITADO EM JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA.
> 1. A correção monetária não é acréscimo, gravame ou acessório, visa apenas a salvaguardar o poder aquisitivo da moeda, fazendo com que o débito pago no futuro seja idêntico ao débito original, tal como surgiu. Revela-se como mero reajuste do valor histórico, ou nominal, objetivando a sua preservação contra os efeitos corrosivos da inflação. Ela mantém no tempo o equilíbrio da relação jurídica de direito obrigacional, fazendo permanecer a proporcionalidade de valor entre o débito e o crédito.
> 2. A jurisprudência desta Corte Superior é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso, na linha do que decidiu o acórdão objeto do recurso especial.
> 3. Atento a essas premissas, forçoso concluir que o termo "devidamente corrigidas" constante do título executivo judicial impede que se possa adotar o entendimento de ser devida a correção monetária a partir da citação, por mais que a redação do acórdão possa induzir a esse entendimento equivocado.
> 4. Agravo regimental provido para negar provimento ao agravo em recurso especial.
> (AgRg no AREsp 478.627/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2014, DJe 15/08/2014)

O acórdão recorrido, portanto, encontra-se, no ponto, em perfeita consonância com a jurisprudência desta Casa, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao reclamo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de abril de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator