AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.348.399 - SP (2018/0211948-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	LUCRECIA MACIEL PROJETO RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIANA PATAH - SP090796 CRISTIANE MARKERT BELLUCCI E OUTRO(S) - SP176461
AGRAVADO	:	JOSE DIAS FERNANDES
AGRAVADO	:	MARIA DE NAZARE MORAIS ROSA
ADVOGADO	:	ALEX ARAUJO TERRAS GONÇALVES E OUTRO(S) - SP242150

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO PELO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL RETIDO QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial, interposto por LUCRECIA MACIEL PROJETO RESIDENCIAL LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 293):

> *COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES - Autores que pleiteiam a desistência do negócio em razão de dificuldades financeiras - Possibilidade de rescisão do contrato com a restituição de valores pagos, com retenção de percentual em favor da vendedora - Súmula 01-TJSP - Ré que invocou a aplicação de cláusula que, na prática, reduz a restituição em quantia irrisória, em afronta ao art. 51, II e IV, do CDC - Sentença que determinou a restituição no equivalente a 75%, que comporta modificação - Ausência de demonstração, pela vendedora, do pagamento das despesas elencadas na cláusula contratual que estipula os valores devidos pela rescisão - Abusividade que coloca os*

> *consumidores em desvantagem exagerada - Restituição que deve ser fixada em 90% dos valores pagos, em obediência aos parâmetros adotados por esta c. Câmara - Reforma da sentença com relação ao montante devido pela restituição - Mantida a sucumbência a cargo da ré - RECURSO PROVIDO.*

Nas razões do recurso especial, além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alega violação dos arts. 104, 110, 421 e 422 do Código Civil. Sustenta que diante da rescisão do contrato por parte dos recorridos, deve-se prevalecer a previsão de retenção contratualmente prevista no percentual de 25%, sob pena de descaracterização do contrato entabulado entre as partes.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fl. 355/365), o recurso foi inadmitido (e-STJ, fls. 377/378).

É o relatório.

Passo a decidir.

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 (e-STJ, fls. 194):

> *Como se vê, evidente que a forma como estipulada a devolução do valor adimplido pelos compradores os coloca em desvantagem exagerada e, praticamente, inviabiliza o direito de serem reembolsados pelas quantias já pagas, o que se mostra inadmissível.*
> *Ademais, a ré deveria comprovar que realizou os pagamentos das despesas descritas na cláusula e apresentar, no mínimo, uma planilha de custos relacionados à rescisão, com os valores que entendia devidos a título de restituição, em conformidade com a cláusula invocada. Não o fazendo, a mera pretensão de sua aplicação mostra-se por demais lacunosa, impedindo que se disponha sobre ela.*

> *Assim, considerando que os compradores não são obrigados a manter a relação contratual, nada impede que o contrato seja rescindido, sendo que a restituição parcial já se destina a repor eventuais gastos administrativos suportados pela vendedora. Destarte, a retenção no equivalente a 10% em favor da ré mostra-se adequada ao caso em tela, lembrando que os autores sequer tiveram a posse do imóvel.*

Dessa maneira, o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do STJ, no ponto em que estabelece a devolução das quantias pagas, ressalvado o percentual de 10% das parcelas adimplidas, destinados a compensar despesas administrativas.

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; grefou-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.***
> *2. [...]*
> *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, grifou-se).***

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; grifou-se).***
>
> *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; grifou-se).***

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários de sucumbência para 13% do valor da condenação.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator