RECURSO ESPECIAL Nº 1.779.114 - SP (2018/0296494-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	FH 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819
		RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
		TELMO ARBEX LINHARES - SP252085
		RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES - SP259905
		ANNELIESE TOMIE PORTIOLLI - SP390105
RECORRIDO	:	JOÃO BOSCO APPOLINÁRIO ROSSI
RECORRIDO	:	LIDIA DE LIMA ALMEIDA ROSSI
ADVOGADOS	:	ARIADNE ABRÃO DA SILVA ESTEVES - SP197603
		MAYARA GONÇALVES BARROS - SP405527

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ARTIGOS 421 E 422, DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282/STF E 356/STF. RESTITUIÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. MOMENTO DE INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. As matérias relativas aos artigos 421 e 422, do CC, não foram objeto de análise pelo acórdão recorrido. Não foram opostos embargos declaratórios com o fito de suprir a existência de eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem. De modo que a ausência de manifestação judicial a respeito das matérias trazidas à cognição desta Corte impede sua apreciação na presente via recursal, tendo em vista a falta de prequestionamento, requisito viabilizador do acesso às instâncias especiais. No caso, incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra pelo comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.

3. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 20% (vinte por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela

rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Por fim, em relação ao momento de incidência dos juros de mora, não cabe recurso especial quando a recorrente não declina, nas razões, qual o dispositivo legal afrontado. Deficiência na fundamentação que enseja a aplicação da Súmula n. 284/STF. Precedentes.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por FH 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

> APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos - Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido inicial Insurgência dos autores -
> Cobrança de comissão de corretagem - Não acolhimento - Prescrição da pretensão dos demandantes - Demanda foi ajuizada mais de 03 anos após a data de quitação do valor pago a título de comissão de corretagem - Julgamento do REsp n° 1551956/SP, em sede de recurso repetitivo, pacificou o entendimento que prescreve em 03 anos a pretensão do consumidor de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere - Reconhecimento, de ofício, da prescrição - Pedido de ressarcimento dos valores pagos a título de comissão de corretagem julgado improcedente, por este Tribunal.
> Insurgência quanto ao capítulo da sentença que autorizou a retenção, pela demandada, de 25% dos valores pagos pelos demandantes - Acolhimento - Vantagem excessiva em desfavor do devedor - Nulidade - Precedentes jurisprudenciais - Direito de retenção de 20% sobre o valor efetivamente pago pelo promitente comprador - Sentença reformada, neste tópico.
> Juros moratórios - Acolhimento - Responsabilidade civil contratual - Juros de mora que devem incidir nos termos do art. 405, do Código Civil, ou seja, “desde a citação inicial”.
> Gratuidade processual deferida à parte recorrente.
> Recurso parcialmente provido.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 421, 422 e 884, do CC.

Aduz que o acórdão recorrido deixou de observar os princípios que

norteiam os contratos celebrados, principalmente o *pacta sunt servanda*. Ressalta que estão sendo desrespeitadas a função social do contrato e o princípio da boa-fé.

Sustenta que devem ser retidos 25% do valor, sob pena de enriquecimento sem causa.

Por outro lado, ressaltam que os juros moratórios devem incidir após o trânsito em julgado.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 455/459.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 460/461).

É o relatório. DECIDO.

2. As matérias relativas aos artigos 421 e 422, do CC, não foram objeto de análise pelo acórdão recorrido. Não foram opostos embargos declaratórios com o fito de suprir a existência de eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

De modo que a ausência de manifestação judicial a respeito das matérias trazidas à cognição desta Corte impede sua apreciação na presente via recursal, tendo em vista a falta de prequestionamento, requisito viabilizador do acesso às instâncias especiais. No caso, incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador - que deu causa à rescisão contratual - seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

Para tanto, devem ser avaliados 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 n. 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011).

No mesmo sentido:

> 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. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.
> 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 n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016.)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos bastaria para indenizar a recorrente pelos prejuízos oriundos da resilição contratual, conforme se extrai dos seguintes excertos:

> A relação entre construtoras/incorporadoras e promitentes compradores de unidades imobiliárias insere-se no âmbito das relações de consumo, conforme já pacificado pela jurisprudência.
> [...].
> Assim, a disposição contratual que estabelece o direito de retenção de 50% do valor pago, em favor do alienante, é cláusula nula, por colocar em excessiva desvantagem os compromissários-compradores, nos termos do artigo 51, inciso IV, e artigo 53, caput, ambos do CDC.
> Assevera-se que há farta jurisprudência deste Tribunal, reconhecendo a nulidade de cláusula contratual que prevê retenção muito inferior a prevista no contrato em comento. Como se vê:
> [...].
> Neste cenário, é de rigor que se reconheça a abusividade de tal disposição contratual, para que seja reformado o julgado, no capítulo que autorizou a retenção, pela ré, de 25% dos valores pagos pelo autor, determinando-se que a ré efetue a devolução de 80% (oitenta por cento) do montante despendido pelos compromissários-compradores, sendo autorizado o percentual de retenção, pela requerida, de 20% (vinte por cento), uma vez que consubstancia-se em quantia suficiente para custear as despesas administrativas do alienante.

Assim, nota-se que o Tribunal a *quo*, ao fixar o percentual de retenção em 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo recorrido - considerando as peculiaridades da causa -, observou os parâmetros jurisprudenciais adotados nesta Corte Superior. Aplica-se, portanto, a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso.

4. Ademais, alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, ante a incidência das Súmulas n. 5/STJ 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 n. 791.197/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 3/12/2015.)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> (AgInt no AREsp n. 701.969/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 2/3/2017.)

5. Por fim, em relação ao momento de incidência dos juros de mora, verifica-se que a parte recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, não observando, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial. A alegação de ofensa genérica à lei, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 284/STF.

Nesse sentido, confiram-se precedentes desta Corte:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. 1. PRESCRIÇÃO. INTERRUPÇÃO. CITAÇÃO VÁLIDA. RETROATIVIDADE À DATA DA PROPOSITURA DA AÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 2. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE VIOLAÇÃO DA LEI FEDERAL. ENUNCIADO N. 284 DA SÚMULA DO STF. 3. AGRAVO DESPROVIDO.
> [...].
> 2. É inadmissível o recurso especial nas hipóteses em que há deficiência na fundamentação pela ausência de indicação de dispositivo de lei que foram supostamente violados. Aplicação analógica do enunciado n. 284 da Súmula do STF. Precedentes.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1061836/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 15/09/2017)
>
> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. MULTA DIÁRIA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGADA OFENSA DE ENUNCIADO DE SÚMULA. SÚMULA Nº 518 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM

IMPOSIÇÃO DE MULTA.
[...].
2. O apelo nobre não pode ser conhecido quando o recorrente não declina, nas razões, qual o dispositivo legal afrontado. Aplicação da Súmula nº 284 do STF, por analogia.
[...].
6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.
(AgInt no REsp 1639272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÍVIDA CONTRAÍDA EM MOEDA ESTRANGEIRA. CONVERSÃO PARA REAL. COBRANÇA DE JUROS DE REMUNERAÇÃO. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF.
1. A falta de indicação do dispositivo legal supostamente violado e/ou de interpretação pretoriana divergente configura deficiência recursal, por não permitir a exata compreensão da controvérsia, e não enseja a abertura da via especial, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. Aplicação, por analogia, da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
2. Descabe a incidência de juros remuneratórios na condenação se inexiste pedido expresso a respeito. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp 1393432/PE, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 02/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.
[...].
3. A admissibilidade do recurso especial exige a clareza na indicação dos dispositivos de lei federal supostamente contrariados, bem como a explanação precisa da medida em que o acórdão recorrido teria afrontado cada um desses artigos, sob pena de incidência da Súmula nº 284 do STF.
[...].
8. Primeiro agravo interno desprovido. Segundo agravo interno não conhecido, por força da preclusão consumativa.
(AgInt no REsp 1628949/PI, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2018, DJe 07/03/2018)

6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
Relator