AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.967 - PR (2019/0037601-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE	:	MANDALA AG7 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	EDUARDO PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO - PR019252
		ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA E OUTRO(S) - PR033019
		MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266
AGRAVADO	:	DOMITILLA VIEIRA DELAZERI DA SILVA
AGRAVADO	:	FABIO ANDRE DA SILVA
ADVOGADOS	:	ADRIANO CARLOS SOUZA VALE - PR031379
		ANDRÉ LUIZ SOUZA VALE E OUTRO(S) - PR040192
		NILTON CESAR GONÇALVES MENEZES - PR064196
		ARTUR GUILHERME DE GÓES FURTADO - PR067026

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por MANDALA AG7 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. contra decisão que não admitiu o seu recurso especial, por sua vez manejado em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DA VENDEDORA/APELANTE DE RETENÇÃO DE 30% DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES/APELADOS OU REDUÇÃO DA RETENÇÃO NÃO INFERIOR A 20% – AFASTADA – CLÁUSULA PENAL – ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL – VALOR EXCESSIVO – MANUTENÇÃO DA READEQUAÇÃO REALIZADA PELO JUÍZO A QUO DE RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 10% (DEZ POR CENTO) DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS, NOS TERMOS DO ART. 85, § 11 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto no art. 408 do Código Civil.

Defende que o percentual de retenção deve ser majorado de 10% para 25%.

É o relatório. DECIDO.

2. Com efeito, 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 10% (dez por cento) sobre os valores pagos bastaria para indenizar a recorrente pelos prejuízos oriundos da resilição contratual, conforme se extrai dos seguintes excertos:

> 16. Discordando da sentença, pretende a apelante que seja considerada válida a cláusula contratual 4.1.1., alternativamente, defende que a redução do percentual de retenção dos valores pagos não seja inferior a 20% (vinte por cento) dos valores que recebeu.
> 17. A nulidade parcial da cláusula 4.1.1. com a redução da cláusula penal para 10% (dez por cento) dos valores pagos foi corretamente apreciada pela sentença.
> 18. A contratação de cláusula penal pelas partes deve respeitar o que prevê os artigos 408 e seguintes do Código Civil, visto que é uma prefixação das perdas e danos, por eventual inexecução contratual, seja pelo seu caráter moratório – em decorrência do atraso no descumprimento da obrigação –, ou compensatório.
> 19. A cláusula penal tem função de prefixar a indenização no caso de inexecução da obrigação ou retardamento no seu cumprimento, aferindo antecipadamente o valor das perdas e danos pelo descumprimento do contrato.
> 20. Extrai-se da norma do artigo 413 do Código Civil que ao Juiz, até mesmo de ofício, verificando que a penalidade contratual se mostra excessiva, deverá reduzi-la/readequá-la de forma equânime conforme a

> natureza e a finalidade do negócio jurídico para assim atingir sua função social:
> [...].
> 21. No caso, verifica-se que a cláusula penal de retenção de 30% (trinta por cento) sobre os valores pagos é excessiva em face da natureza e finalidade do negócio jurídico, o que foge do padrão da razoabilidade e consequentemente implica em enriquecimento ilícito à apelante.
> 22. Assim, a redução do percentual da cláusula penal para 10% (dez por cento) sobre os valores pagos se mostra razoável, equitativa e proporcional ao grau de importância da obrigação, como forma de coibir abuso, garantir o equilíbrio e a função social do contrato, e evita o enriquecimento indevido por parte da apelante, o que é vedado pelo nosso ordenamento jurídico (artigo 884, Código Civil).

Assim, nota-se que o Tribunal a *quo*, ao fixar o percentual de retenção em 10% (dez 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.

3. 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.)

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
Relator