RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.541 - SP (2019/0150791-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE	:	SEI INCORPORACAO E PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO	:	FABIO ABRIGO DE ANDRADE - SP217957
RECORRIDO	:	NR USINAGEM LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO FRANZIN - SP087571
		ROBERTO MACHADO TONSIG - SP112762

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCPC**.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. ART. 2º DO CDC. EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANTER A DECISÃO, QUE NÃO FOI ATACADO NAS RAZÕES DO APELO NOBRE. SÚMULA Nº 283 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADO NO STJ (ENTRE 10 E 25%). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. ACÓRDÃO EM DESACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REFORMA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

NR USINAGEM LTDA EPP (NR) ajuizou ação declaratória de nulidade de clausula contratual e devolução de quantias pagas contra SEI S.B.C. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (SEI SBC e outra).

Narrou que firmou contrato de venda e compra para aquisição das unidades autônomas hoteleiras de nº 204 e 205, do empreendimento "Hotel 03 do Condomínio Mondial São Bernardo do Campo" (fls. 18/97). Porém, em razão do desinteresse na manutenção da avença, solicitou a rescisão do contrato à requerida. Ocorre que esta condiciona a rescisão da avença à retenção de parte dos valores desembolsados. Pretende a autora a rescisão do contrato e, por conseguinte, a restituição de 90% do valor desembolsado, qual seja, R$ 215.180,46 (duzentos e quinze mil, cento e oitenta reais e quarenta e seis centavos).

Em primeira instância o pedido foi parcialmente acolhido para declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, bem como condenar a ré à devolução de 90% das quantias pagas em contrato, a ser auferida mediante cálculo aritmético em cumprimento de sentença, atualizado a partir da sentença (e-STJ, fls. 229/232).

O Tribunal *a quo* deu parcial provimento ao apelo de SEI SBC e outra

> *COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL.*
> *RETENÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Sentença de parcial procedência, rescindindo o contrato e condenando as rés a devolverem 90% (noventa por cento) dos valores pagos, com atualização monetária a partir da sentença e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Irresignação das rés. Resolução contratual. Retenção de valores pagos. Pretensão de retenção dos valores na forma de cláusula contratual. Cláusula contratual que previa retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos. Retenção reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, em redução de cláusula contratual abusiva (art. 6º, V, CDC, e do art. 413, CC). Precedentes. Incidência de correção monetária na forma da sentença. Atualização monetária que representa mera reposição do valor da moeda.*
> *Ausência de correção monetária que importaria em enriquecimento sem causa da vendedora (art. 884, CC). Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado. Precedentes do STJ. Sentença reformada em parte, para fixar o percentual de retenção pelas rés, antes da devolução aos autores, em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, das planilhas de ps. 108/109 e 118/119, valores do preço da compra, com correção monetária pela tabela prática do TJ-SP desde a sentença, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado. Sucumbência recíproca (art. 86, CPC).*
> *Recurso parcialmente provido* (e-STJ, fls. 267).

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, SEI SBC alegou violação dos arts. 2º do CDC, 405 e 884 do CC/02.

Sustentou, em suma, (1) a inaplicabilidade do CDC ao caso dos autos, uma vez que o adquirente das unidades imobiliárias são investidores e não consumidores finais; (2) o STJ admite a retenção de até 30% dos valores pagos, devendo, assim, serem restituídos apenas 70% da quantia paga; e, (3) que tendo a rescisão contratual se dado

por iniciativa dos promitentes compradores, o termo inicial dos juros de mora se dá com o trânsito em julgado da decisão que fixar a restituição dos valores pagos.

Após o decurso do prazo sem a apresentação das contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 374 e 393/395).

É o relatório.

DECIDO.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *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.*

Da alegada violação ao art. 2º do CDC

A Corte bandeirante reconheceu a condição de consumidor de SEI SBC, o fazendo ante as seguintes razões:

> *[...] necessário um esclarecimento quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso. Embora a apelada seja pessoa jurídica, que adquiriu dois imóveis no estande de vendas das apelantes, t***rata-se de pessoa jurídica que possui outro objeto social, atividade empresarial de exploração de usinagem o que não é atividade de investimento imobiliário, como alegam as apelantes.**
> *Em razão disso, pode-se concluir que a apelada se insere na definição de consumidor, do artigo 2º do CDC, bem como pela hipossuficiência técnica da apelada, que não possui conhecimento e prática no mercado imobiliário, ao contrário das apelantes* (e-STJ, fl. 270).

Ocorre que o fundamento acima destacado, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo especial.

Dessarte, o Superior Tribunal de Justiça reputa inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 283 do STF.

A esse respeito, vejam-se os precedentes.

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO*

STJ. 2. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
[...].
2. O Superior Tribunal de Justiça reputa inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido (Súmula 283 do STF).
5. Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 1.433.307/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 20/5/2019, DJe 24/5/2019).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. DOAÇÃO INOFICIOSA. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
[...].
4. O v. acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.".
5. Agravo não provido.
(AgInt no AREsp 1.359.787/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 2/4/2019, DJe 8/4/2019)

Do percentual de retenção

SEI SBC alegou que a retenção dos valores pagos deve ser de 30%.

Com relação ao tema, a jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual **entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador** (como é o caso dos autos), bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório.

A propósito, confiram-se os julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. [...]. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

[...].

*2. **A jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório.** Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi reduzida pelo Tribunal de origem para 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado.*

3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(AgInt no AREsp 1140299/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 5/12/2017, DJe 19/12/2017, sem destaque no original).

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/STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...].

3. A retenção do percentual de 10% dos valores pagos à construtora não se distancia do admitido por esta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Não é possível, na via especial, a modificação das premissas lançadas no acórdão recorrido acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1068171/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (Desembargador convocado do TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, j. 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

No caso, a Corte de origem manteve a sentença que alterou o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, conforme se vê das razões abaixo.

> *[…]*
> *Considerando-se esses elementos, respeitado o entendimento divergente da I. Magistrada sentenciante, a retenção deve ser calculada em 25% (vinte e cinco por cento) dos pagamentos, em redução da cláusula contratual abusiva, garantia de proteção ao consumidor, nos termos do artigo 6º, inciso V, do CDC, e do artigo 413 do Código Civil.*
> *O percentual de 10% (dez por cento) representa montante inferior ao previsto em contrato, e a redução da cláusula contratual a percentual que atende aos limites da jurisprudência é medida razoável* (e-STJ fl.270).

Assim, tendo sido fixado na origem o valor de retenção em 25%, ou seja, dentro dos parâmetros estabelecidos neste Sodalício para casos tais (entre 10% e 25% dos valores pagos), não merece reparos o acórdão recorrido, pois encontra-se em plena consonância com a jurisprudência desta Corte, incidindo, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Do termo inicial dos juros de moral

O Tribunal *a quo*, ao determinar a restituição de 75% dos valores pagos, devidamente atualizados, com termo inicial dos juros de mora a partir da citação, dissentiu do entendimento firmado no âmbito desta Corte, no sentido de que, **na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, os juros devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor**.

Nesse sentido, veja-se o julgado:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. Segundo a orientação jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os juros moratórios devem incidir sobre o valor determinado para restituição a partir da data do trânsito em julgado da decisão.*
> *2. Agravo regimental a que se nega provimento.*
> (AgRg no REsp 1.552.449/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 15/12/2015, DJe 2/2/2016).

Com igual entendimento, confiram-se, ainda: AgInt no REsp 1.596.064/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 7/3/2017, DJe 16/3/2017; e, AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 6/10/2015, DJe 19/10/2015.

Desse modo, conclui-se que a solução jurídica dada à espécie está em desacordo com a jurisprudência dominante desta Corte, incidindo, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Assim, o presente recurso merece provimento, a fim de reconhecer que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos a RODRIGO E KELLEN sejam fixados a partir do trânsito em julgado, nos termos dos precedentes acima destacados.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 14 de junho de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator