RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.505 - SP (2018/0302101-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE	:	MARIA CRISTINA ALVES DA SILVA
ADVOGADO	:	CLAUDIA BAUER E OUTRO(S) - SP167173
RECORRIDO	:	RENATA CRISTINA FARIA
ADVOGADOS	:	CAETANO MARCONDES MACHADO MORUZZI - SP216342 CAIO DE MOURA LACERDA ARRUDA BOTELHO E OUTRO(S) - SP193723 LUIS FELIPE PESTRE LISO - SP292260

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (2015). CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA ABUSIVA.
RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA CRISTINA ALVES DA SILVA fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 276):

> *Imobiliário – Rescisão de contrato de compra e venda c.c. indenização por honorários advocatícios – Procedência em parte – Inconformismo das partes – Irrelevante a discussão sobre a natureza do contrato – Contrato firmado entre particulares – Princípio do pacta sunt servanda – Risco do negócio – Desistência da autora que não tem repercussão jurídica em face da ré – Sentença reformada – Recurso da ré provido, desprovido o da autora.*

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, foram ambos rejeitados (e-STJ, fls. 287/289 e 298/301).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 113, 187, 421 e 422 do Código Civil e arts. 3º, 5º e 8º do CPC, pois *"o v. acórdão*

afastou a aplicação do princípio da boa-fé objetiva, em favor do princípio do pacta sunt servanda, sem fundamento ou justificativa. Tal atitude não apenas aplaude a imoralidade do enriquecimento ilícito, ao permitir que a recorrida permaneça com valores pagos pela recorrente, sem contraprestação" (e-STJ, fl. 309).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 316/320), o Recurso Especial foi inadmitido pela Corte de origem, ensejando na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 325/331).

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".

A irresignação merece ser acolhida.

É de se observar que a Corte de origem, ao determinar a retenção total do montante pago pelo consumidor, destoou da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça que tem entendimento assente no sentido de que é abusiva a cláusula do distrato de promessa de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador.

A propósito:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA ABUSIVA. OFENSA AOS ARTIGOS 51, INCISO IV, E 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.*
> *1. É ilegal e abusiva a cláusula do distrato de promessa de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas*

> *pagas pelo promitente-comprador. Ofensa aos artigos 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor.*
> *2. A reforma do julgado demandaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *3. Agravo regimental não provido.*
> *(AgRg no REsp 434.945/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS* ***CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2011, DJe 07/12/2011)***

Assim, rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, pois esta Corte Superior também já decidiu que, para casos como os dos autos, é direito do promitente comprador a restituição dos valores pagos ao promitente vendedor, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal entre 10% e 25% do valor pago.

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).***

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO determinando o retorno dos autos à instância de origem para, com base na fundamentação supra, readequar o percentual a ser devolvido para o consumidor.

Intimem-se.

Brasília (DF), 17 de junho de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator