

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.429 - SP (2019/0289889-4)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : CABIMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : BISIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : ROSSI RESIDENCIAL SA
OUTRO NOME : ROSSI RESIDENCIAL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) -
SP128341
RECORRIDO : HELENITA ARAUJO DE LIMA
ADVOGADO : FLÁVIO BENEDITO MIANI - SP147253

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REPETIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. NÃO CABE ANALISAR MATÉRIA CONSTITUCIONAL EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

HELENITA ARAÚJO DE LIMA (HELENITA) ajuizou ação de rescisão contratual c/c pedido de repetição de parcelas pagas contra CABIMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CABIMAS) EMPREENDIMENTOS), BISIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (BISIRA EMPREENDIMENTOS), e ROSSI RESIDENCIAL S/A (ROSSI) que foi julgada parcialmente procedente.

A apelação interposta por CABIMAS EMPREENDIMENTOS e OUTRAS não foi provida pelo Tribunal paulista, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual Legislação consumerista Aplicação Ajuizamento da ação pela compradora Devolução de parcelas pagas Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção do montante, em 10% da quantia paga, o que inclui a remuneração pelas despesas administrativas Inteligência do art. 53, do CDC e das Súmulas nºs 01 e 02 deste Tribunal Recurso improvido. (e-STJ 311)

Inconformadas, CABIMAS EMPREENDIMENTOS e OUTRAS interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando

Superior Tribunal de Justiça

violação dos arts. 421 e 422 do CC/02 e 5º da CF, ao sustentarem que (1) devem ser mantidos os termos do contrato celebrado entre as partes; (2) deve haver retenção de numerário não inferior a 30% dos valores pagos pela recorrida; e (3) há divergência jurisprudencial a respeito do percentual de retenção e do termo inicial dos juros de mora.

O apelo nobre foi admitido.

É o relatório.

Decido.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto 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.*

A irresignação merece prosperar em parte.

Da matéria constitucional

Inicialmente cumpre esclarecer que não é possível a análise de eventual ofensa a dispositivos da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

A propósito, veja-se o precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. PREPARO. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO. DESERÇÃO. SÚMULA Nº 187/STJ.

1. Compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável discutir, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, matéria afeta à competência do STF (art. 102, III, da Carta Magna).

2. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

3. Incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF quando o recorrente deixa de indicar o dispositivo de lei federal que teria

Superior Tribunal de Justiça

sido violado pelo Tribunal de origem.

4. O recorrente deve comprovar, no momento da interposição do recurso especial, o pagamento das custas judiciais e do porte de remessa e retorno dos autos, sob pena de deserção, ainda que o recurso tenha por objeto a gratuidade da justiça, pois a concessão de tal benefício não tem efeito retroativo. *Precedentes.*

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 803.183/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 5/4/2016, DJe 12/4/2016 - sem destaque no original)

(2) (3) Do percentual de retenção dos valores pagos pela compradora e da divergência jurisprudencial a esse respeito

CABIMAS EMPREENDIMENTOS e OUTRAS alegaram que o percentual de retenção não deve ser inferior a 30% dos valores pagos pela autora.

Com relação ao tema, "a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial." Íntegra do acórdão:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

3. A matéria inserta nos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil e

Superior Tribunal de Justiça

12, da Lei 4.591/64 não foi objeto de exame pelo acórdão recorrido, fazendo incidir o teor das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, por analogia.

4. Relativamente à questão dos juros e correção monetária, a ausência de indicação expressa de dispositivo de lei federal tido por vulnerado não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida. Incidência do enunciado sumular 284 do STF, por analogia.

5. Agravo interno parcialmente provido para, reconsiderando em parte a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela autora.

(AgInt no AgInt no AREsp 1418295/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 10/09/2019, DJe 18/09/2019)

No caso, a Corte paulista fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos, conforme se vê das razões abaixo.

Entretanto, é certo que, para se evitar enriquecimento ilícito do comprador em detrimento do vendedor, admite-se a retenção de percentual das parcelas pagas suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas, aí incluídas as de administração e publicidade, conforme jurisprudência deste E. Tribunal.

Desta forma, o percentual de retenção quanto aos 10% da quantia paga, conforme determinado na r. sentença, deve subsistir, porque analisada, devidamente, a situação do caso concreto.

(e-STJ, fls. 313)

Assim, considerando a atual orientação desta Corte e não constando no acórdão recorrido circunstância específica e particular que amparou a fixação do percentual em 10%, deve-se reter 25% dos valores pagos pela adquirente.

(3) Da divergência jurisprudencial a respeito do termo inicial dos juros de mora

O conhecimento do recurso especial, pelas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, exige a indicação de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente, entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF.

Na hipótese dos autos, os recorrentes disseram haver divergência jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros de mora. Contudo, não cuidaram de indicar os dispositivos de lei que entenderam malferidos pela Corte de origem, ressaltando que o recurso especial é de fundamentação vinculada. Evidenciada portanto a incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF, a obstar o conhecimento do apelo

Superior Tribunal de Justiça

nobre.

Nesse sentido, vejamos-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. TRANSPORTE COLETIVO. DANO MORAL. 1. MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. QUESTÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. 2. REDUÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 3. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS ARTIGOS. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 284 DO STF. 4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

[...]

3. A Corte Especial do STJ decidiu, no julgamento do AgRg no REsp 1.346.588/DF, Relator o Ministro Arnaldo Esteves Lima, que no recurso especial interposto com base na divergência jurisprudencial (art. 105, III, c, da CF), é imprescindível a indicação dos dispositivos legais sobre os quais se baseia o dissenso interpretativo, sob pena de não conhecimento do recurso.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1.579.618/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 1º/7/2016 - sem destaque no original)

TRIBUTÁRIO. ISSQN. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. ALEGAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DO ENUNCIADO N. 284 DA SÚMULA DO STF. ALEGAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

I - A competência do Superior Tribunal de Justiça, na via do recurso especial, encontra-se vinculada à interpretação e à uniformização do direito infraconstitucional federal. Nesse contexto, apresenta-se impositiva a indicação do dispositivo legal que teria sido contrariado pelo Tribunal a quo, sendo necessária a delimitação da violação do tema insculpido no regramento indicado, viabilizando assim o necessário confronto interpretativo e o cumprimento da incumbência constitucional revelada com a uniformização do direito infraconstitucional sob exame.

II - Nesse diapasão, verificado que o recorrente deixou de indicar com precisão quais os dispositivos legais que teriam sido violados, apresenta-se evidente a deficiência do pleito recursal, atraindo o teor da Súmula n. 284 do STF.

III - Na parcela recursal referente a alínea c, do inciso III, do

Superior Tribunal de Justiça

art. 105, da Constituição Federal, conforme a previsão do art. 255, §1º, do RISTJ, é de rigor a caracterização das circunstâncias que identifiquem os casos confrontados, cabendo a quem recorre demonstrar tais circunstâncias, com indicação da similitude fática e jurídica entre os julgados, **apontando o dispositivo legal interpretado nos arestos em cotejo**, com a transcrição dos trechos necessários para tal demonstração. Em face de tal deficiência recursal, aplica-se o constante da Súmula n. 284 do STF.

IV - Da análise do recurso especial, observa-se que o recorrente não aponta qual o dispositivo infraconstitucional teria sido objeto de interpretação divergente pelos julgados em confronto, o que impede a apreciação do tema pelo Superior Tribunal de Justiça.

V - Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1039209/PR, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, Segunda Turma, j. em 05/12/2017, DJe 12/12/2017) (sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA.

1. O recurso especial é de fundamentação vinculada, no qual o efeito devolutivo se opera tão-somente nos termos do que foi impugnado.

Assim, quanto à tese de nulidade do acórdão recorrido, a ausência de indicação expressa do dispositivo legal tido por vulnerado não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

(...)

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 977.405/BA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 20/02/2018, DJe 27/02/2018)

Nessa condições, **CONHEÇO EM PARTE** o recurso especial e, nessa extensão, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para, nos termos da fundamentação retro, determinar a retenção do percentual de 25% dos valores pagos pela adquirente.

Publique-se. Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 04 de outubro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

