

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.602 - SP (2019/0007493-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : QUEIROZ GALVAO PAULISTA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA  
**ADVOGADOS** : ROSANGELA BENEDITA GAZDOVICH - SP252192  
KARINA ALENCAR DA SILVA PEREIRA E OUTRO(S) - SP359061  
CAROLINA RINALDI DA SILVA - SP385673  
**AGRAVADO** : MARCELO JOSE MIAGI OYA  
**ADVOGADO** : YONARA GRANDIN MOTA - SP276868

### **DECISÃO**

Trata-se de agravo manifestado contra decisão que negou seguimento a recurso especial, no qual se alega dissídio jurisprudencial. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 235):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - DESISTÊNCIA PELO ADQUIRENTE - RESCISÃO CONTRATUAL - MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA 25% DO MONTANTE - DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Sustenta a empresa agravante, em síntese, que a jurisprudência do STJ resgatou o "entendimento há muito firmado na linha de que, diante de sua natureza jurídica, é possível a retenção pela alienante que não laborou com culpa - de percentual não inferior a 30% dos valores quitados pelo adquirente (...)" (fl. 246).

Alega, dessa forma, que o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) estipulado pelo Tribunal de origem está em dissonância com a jurisprudência desta Corte.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Verifico que o acórdão recorrido deu parcial provimento à apelação interposta pela ora agravante, para majorar o percentual de retenção anteriormente fixado pela sentença, para 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos pelo adquirente, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 235/236):

# *Superior Tribunal de Justiça*

(...)

Com efeito, apesar do zelo do estrênuo prolator, a R. Sentença merece parcial alteração.

Deveras, considerando que o comprador deu causa ao soçobro do contrato, quando do negócio desistiu, deve ser apenado por tal comportamento, com a retenção pela Requerida de 25% dos valores pagos - quantum esse que é havido por mais exato ante o caso concreto, e o percentual que tal há sido comumente acatado por esta Câmara.

Embora o Direito Contratual exija seriedade dos contratantes, aplicar a cláusula rescisória, como defende a Apelante, imporia ao comprador obrigação excessivamente onerosa, até porque o percentual de retenção ora fixado recompõe bem os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, sem olvidar, ainda, a liberação do imóvel para nova comercialização, garantindo, assim, sua atividade lucrativa.

O percentual ora deferido reflete a maioria dos posicionamentos desta Câmara, e constitui ressarcimento bastante dos prejuízos advindos à Construtora com a desistência do comprador.

(...)

A propósito dessa questão, registro que a Segunda Seção do STJ, em recente julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de minha relatoria, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

Naquela oportunidade, foi enfatizado que tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, servindo como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado de contratos, pois quem se obriga deve arcar com as consequências de sua conduta. Relembrou-se o voto do Ministro ARI PARGENDLER, no julgamento perante a Segunda Seção dos EREsp 59.870/SP, no qual enfatizou que a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de "uma indenização adicional pelo rompimento do

vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena".

Seguindo esse norte, ficou também decidido no já citado julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, assim como também já o fora nos EAg n. 1.138.183/PE, não haver diferença, para o fim de retenção do percentual de 25% dos valores pagos, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento. Além disso, ficou definido que a estipulação dentro do limite proposto, vale dizer, de no máximo 25% (vinte e cinco por cento), deve ensejar respeito à vontade dos contratantes, caso não seja efetivamente demonstrada a existência de eventual abusividade, em face de circunstância específica e particular que justifique a redução do percentual. Confira-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o

# *Superior Tribunal de Justiça*

percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

Na hipótese dos autos, a Corte local concluiu que o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo agravado, configura "ressarcimento bastante dos prejuízos advindos à Construtora com a desistência do comprador" (fl. 236).

Dessa forma, à luz da atual jurisprudência do STJ, entendo que deve prevalecer o percentual de retenção adotado pelo Tribunal de origem, uma vez que tal percentual se mostra suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo do rompimento unilateral do contrato.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 03 de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora