

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.807.509 - DF (2019/0095308-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : SOLTEC ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ADVOGADA : VANIA AVELINO GOMES E OUTRO(S) - DF040415
RECORRIDO : SUELI ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS ALVES DE OLIVEIRA - DF004431

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 378, e-STJ):

Compra e venda de imóvel - Distrato por conveniência do adquirente - Comissão de corretagem: consumada a prescrição trienal da pretensão de restituição - Multa compensatória: devida ao incorporador, que não deu causa à ruptura da avença, no percentual de 15% do que lhe foi pago. Arras: são inacumuláveis com a multa, sob pena de *bis in idem*.

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos, tendo sido adotada a seguinte ementa (fl. 413, e-STJ):

Embargos declaratórios: parcialmente providos para sanar omissão quanto ao termo inicial - citação - dos juros moratórios decorrentes da rescisão unilateral, pelo adquirente, de contrato de compra e venda de imóvel, ausente mora da incorporadora - Precedente qualificado da Câmara de Uniformização: ac. 1.031,564/Desa. Carmelita Brasil.

Em suas razões, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 394, 402, 404, 408, 413, 475 do Código Civil e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Afirma que o percentual de retenção de 15% dos valores pagos pela recorrida é insuficiente para reparar os danos suportados. Requer, nesse sentido, a majoração de tal patamar para 25%.

Sustenta, ainda, que os juros de mora devem fluir a partir do trânsito em julgado da decisão.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 515/516,

e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula nº 568 desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

Verifico que a Corte de origem fixou o percentual de retenção em 15% (quinze por cento) sobre os valores pagos pela autora, ora recorrida, a título de indenização pelas perdas e danos experimentados em razão da rescisão contratual intencionada pela consumidora, como se extrai do seguinte excerto (fl. 384, e-STJ):

Quanto à cláusula penal, é abusivo o valor nela fixado, equivalente a 25%, considerando que o imóvel poderá ser renegociado pela ré. Impõe-se, portanto, a redução efetuada na sentença, mas para o patamar de 15%, conforme atual jurisprudência desta 4ª Turma. Para a sua incidência, basta a ruptura imotivada do contrato pela autora, não havendo cogitar de comprovação do prejuízo, que são presumidos pela só previsão da multa compensatória.

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”.

Superior Tribunal de Justiça

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 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

Superior Tribunal de Justiça

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, o Tribunal de origem reduziu o percentual pactuado no contrato para 15% (quinze por cento), sem, contudo, mencionar nenhuma peculiaridade que justificasse tal redução.

Dessa forma, entendo que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pela adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo do rompimento unilateral do contrato.

Ao analisar a controvérsia, o Tribunal de origem, no julgamento dos embargos de declaração, determinou a fluência dos juros de mora a partir da data da citação, nos seguintes termos (fl. 420, e-STJ):

Posto isso, provejo parcialmente os embargos declaratórios, sem efeitos infringentes, tão-só para fixar a citação da construtora/incorporadora como o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

Essa conclusão encontra-se em descompasso com a jurisprudência desta Corte.

Com efeito, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.740.911/DF, sob a sistemática dos repetitivos, consolidou o entendimento de que, "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 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra

Superior Tribunal de Justiça

MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019).

Transcrevo, a seguir, a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - 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.

2. Recurso especial provido.

(REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pela recorrida e para determinar a fluência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora