

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.577.625 - SP (2019/0264250-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : PHASER INCORPORACAO SPE S.A
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
AGRAVANTE : SANDRA REGINA MESSIAS DE CAMPOS
AGRAVANTE : EDUARDO CESAR CAMPOS
ADVOGADO : ANDRÉ DE MARTINI MENOSSI - SP296661
AGRAVADO : OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de agravo (artigo 1.042 do NCPC), interposto por SANDRA REGINA MESSIAS DE CAMPOS E OUTROS, em face de decisão que não admitiu o recurso especial.

O apelo extremo, por sua vez, amparado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 466, e-STJ):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Compradores que pleiteiam a rescisão do contrato Possibilidade, decretada, contudo, a culpa dos autores, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas Admissibilidade Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio Previsão contratual excessiva e abusiva Possibilidade de majoração da retenção para 25% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas Devolução de 75% em única parcela cumprindo a efetiva correção a partir de cada desembolso pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, com juros moratórios incidentes a partir da citação - Sentença, em parte, reformada RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO E NÃO PROVIDO O DOS AUTORES.

Opostos embargos de declaração, esses restaram rejeitados (fls. 546/552, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 521/533, e-STJ), os insurgentes apontam violação aos artigos 413, 422 e 884, caput, do Código Civil; 4º, III, 6º, II, 8º, 51, IV, § 1º e 53 do Código de Defesa do Consumidor; 1.023, § 2º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. Sustentam, em síntese, necessidade de anulação da sentença e dos acórdãos do Tribunal de Justiça e que a taxa de retenção fixada em 25% contraria as especificidades do caso.

O Tribunal local negou seguimento ao recurso especial, conforme se verifica às fls. 575/576.

Daí o presente agravo, buscando destrancar o processamento daquela insurgência, acostado às fls. 589/598, e-STJ.

Contraminuta às fls. 601/604, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. No tocante à apontada violação ao artigo 1022 do NCPC, deve ser

ressaltado que no recurso especial há somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, **sem especificação das teses que supostamente deveriam ter sido analisadas pelo acórdão recorrido**. Ante a deficiente fundamentação do recurso neste ponto, incide a Súmula 284 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.

2. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos seria o devido para indenizar a recorrida pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

No ponto, a Corte manifestou-se nos seguintes termos:

O preço do imóvel é de R\$ 428.131,20 (fls. 51), sendo que os autores pagaram o montante total nominal equivalente a R\$ 159.531,20 (fls. 77). Assim, diante circunstâncias apuradas, de adimplemento de aproximadamente 37% do total do preço, já considerada a exclusão dos valores pagos a título de comissão de corretagem, em casos como o presente, possível a majoração para 25% (vinte e cinco por cento) de desconto sobre o total dos valores pagos a abranger despesas com publicidade, formalização da documentação, pagamentos de tributos (PIS, Cofins, etc.) e outros gastos administrativos, sendo suficientes para cobertura de tais encargos, não havendo como prestigiar o enriquecimento sem causa, seja de quem for, cumprindo, portanto, a restituição da quantia equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) devidamente corrigida, a contar de cada desembolso, pelos índices fixados pela tabela prática do Tribunal de Justiça.

Sobre o tema, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, cujo acórdão ainda se encontra pendente de publicação, **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 apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.

Confira-se:

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,

Superior Tribunal de Justiça

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 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.

(REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

No caso em apreço, a Corte de origem seguiu o padrão-base de cláusula penal estabelecido pela jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ no ponto. Ademais, as circunstâncias do caso concreto não levaram a redução desse parâmetro, conclusão essa que não pode ser derruída sem se incursionar nos elementos fático-probatórios da demanda, razão pela qual também incide a Súmula 7/STJ.

3. No que tange à questão da sucumbência, o Tribunal local expressamente asseverou a ocorrência de sucumbência recíproca.

Assim, para verificar a proporcionalidade da sucumbência das partes, estabelecida pelo Tribunal de origem, seria necessário revolver o contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS. MULTA ESTABELECIDA EM CONTRATO PARA O CASO DE PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL. SÚMULAS n. 5 E 7/STJ. LEGALIDADE DA RESTRIÇÃO AO DIREITO DE AÇÃO. TESE NÃO DEBATIDA PELA ÚLTIMA INSTÂNCIA ESTADUAL. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REVISÃO OBSTADA PELA SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES.

(...)

3. A sucumbência recíproca ou em parte mínima, estabelecida pelo Tribunal de origem, envolve contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

(...) (AgRg no AREsp 371.701/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL

Superior Tribunal de Justiça

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 16/03/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PLANO DE SAÚDE. ATENDIMENTO MÉDICO. FALHA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

2. O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firme no sentido de não ser possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Rever a questão relativa à responsabilidade da recorrente, decidida com base no exame das circunstâncias fático-probatórias da causa, esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(...)

(AgRg no AREsp 560.971/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 02/06/2015)

4. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator