

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.163 - SP (2019/0131176-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : **CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA**  
**ADVOGADOS** : **RENATO RIGHETTO ROSA - SP129970**  
: **WANDERLEY BETHIOL - SP102806**  
**RECORRIDO** : **ARALY SANCARAI CANDIANI MORAES**  
**RECORRIDO** : **DIOGO RODRIGO SILVA DUTRA DE MORAES**  
**ADVOGADO** : **CRISTIANO ANASTACIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP248071**

## DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA., fundamentado no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Desistência - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço, incluindo a quantia desembolsada a título de comissão de corretagem - Parcela de retenção de 20% que, no caso, se revela razoável - Correção monetária Incidência a partir do desembolso - Juros de mora - Incidência a partir do trânsito em julgado da decisão - Autores que deram causa à resolução - Dano moral não configurado - Inocorrência de inscrição indevida do nome do coautor em cadastro de inadimplentes - Indenização indevida - Sucumbência recíproca reconhecida - Recurso provido em parte" (e-STJ fl. 399).*

Nas razões do especial (e-STJ fls. 409/421), além de divergência jurisprudencial, a parte recorrente alega violação dos artigos 722 do Código Civil e 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/1981.

Aduz, em síntese, que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação e não sobre o desembolso e a legalidade das cláusulas de retenção do percentual de 30% do valor pago e da transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador.

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

### DECIDO.

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

Inicialmente, quanto à alegação de legalidade de retenção de 30% do valor pago registre-se que o recurso especial fundamentado em dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, que tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o

# Superior Tribunal de Justiça

enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

Com efeito, se nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. NÃO SE PODE CONHECER DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.*

*1. Quanto aos juros moratórios, o Recurso Especial, apesar de interposto com base na alínea 'a' do permissivo constitucional, não indica, especificamente, o dispositivo de lei federal supostamente contrariado pelo acórdão recorrido. Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.*

*2. Da mesma forma, incide o verbete da Súmula 284 do STF quando o recorrente deixa de indicar qual dispositivo de lei federal teve sua interpretação divergente pelo Tribunal, mesmo se o recurso tiver sido interposto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.*

*3. Agravo Regimental não provido" (AgRg nos EDcl no AREsp 87.521/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 10/5/2013 - grifou-se).*

Quanto à comissão de corretagem, da análise dos autos, verifica-se que a pretensão recursal esbarra inarredavelmente no óbice da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal, pois há fundamento autônomo inatacado no especial, a saber: **não se trata de legalidade da transferência ao comprador da comissão de corretagem, mas sim de devolução de percentual dessa quantia em razão da rescisão do contrato.**

A Corte local consignou, no voto condutor do aresto ora hostilizado, que

*"Cumpre ressaltar que, em relação aos valores pagos a título de comissão de corretagem, nota-se que o cerne da discussão não se encerra na validade da transferência aos compromissários compradores da obrigação de pagar tal verba. Assim, o percentual de 80% deve incidir, também, sobre a quantia desembolsada a tal título, uma vez que a causa de sua devolução não é a ilegalidade da cobrança, mas a resolução dos contratos, que impõe o retorno das partes ao 'statu quo ante' (e-STJ fl. 402).*

Assim, é notório que a recorrente não infirmou especificamente os fundamentos do acórdão impugnado.

Nesse sentido:

*"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA Nº 83/STJ. INCIDÊNCIA. ADMINISTRADORAS DE CONSÓRCIO. FIXAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 33 DA LEI Nº 8.177/91 E DA CIRCULAR Nº 2.766/97 DO BANCO CENTRAL. ENTENDIMENTO EXARADO EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO.*

# Superior Tribunal de Justiça

SÚMULA Nº 283/STF.

1. (...).

2. *A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido, mormente quanto à incidência de entendimento exarado em recurso repetitivo, enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.*

3. *Agravo regimental não provido*" (AgRg no AREsp 18.874/RS, de minha relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/5/2013, DJe 23/5/2013 - grifou-se).

Por fim, em relação ao termo inicial da correção monetária, o aresto hostilizado não destoou da jurisprudência assente desta Corte, segundo a qual, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

A propósito:

*"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. TERMO INICIAL DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO.*

1. *Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.*

2. *A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.*

3. *A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem entre os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.*

4. *Agravo interno em agravo em recurso especial desprovido*" (AgInt no REsp 1.813.490/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 28/08/2019).

*"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO COM ENCOL S/A E TRANSFERIDO À AGRAVANTE. RESPONSABILIDADE DA AGRAVANTE NA DEVOLUÇÃO DOS VALORES REFERENTES À FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*

(...)

4. *Esta Corte tem entendimento de que, 'em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso' (REsp 1305780/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 17/4/2013).*

(...)

6. *Agravo regimental a que se nega provimento*" (AgRg no AgRg no REsp 913.224/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 26/08/2015).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Incide à espécie a Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 403), os quais devem ser majoradas para 12% (doze por cento), em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 1º de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

