

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.796.370 - SP (2019/0032748-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : VITAL BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI - SP110829
GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI - SP300081
RECORRIDO : PRISCILA DA SILVA COSTA DOI
RECORRIDO : ALLYSSON DOI
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES C/C TUTELA DE URGÊNCIA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. TRÂNSITO EM JULGADO. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. RAZOABILIDADE. BASE PARA A FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DEMANDA COM CONDENAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

ALLYSSON DOI (ALLYSSON) e PRISCILA DA SILVA COSTA DOI (PRISCILA) ajuizaram ação de desfazimento de contrato c/c restituição de quantias pagas e indenização por lucros cessantes c/c tutela de urgência contra VITAL BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (VITAL BRASIL), que foi julgada parcialmente procedente, para condenar a ré à devolução de 100% das quantias pagas em contrato, acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, excluídas as verbas relativas à comissão de corretagem e SATI.

A apelação interposta por VITAL BRASIL foi parcialmente provida pelo Tribunal paulista, nos termos da seguinte ementa:

Compromisso de compra e venda de imóveis em construção. Atraso na entrega da obra. Valor da causa compatível com a pretensão. Rescisão contratual em condições de sobressair. Restituição de 80% dos valores pagos se apresenta adequada, ante a desistência dos compradores. Retenção de 20% proporciona abatimento dos custos administrativos envolvendo publicidade e tributos por parte da vendedora. Atraso que fora inexpressivo, não proporcionando supedâneo para a restituição integral como pretendido. Excepcionalidade.

Superior Tribunal de Justiça

Empreendimento comercial. Retorno das partes ao 'statu quo' primitivo deve observar o equilíbrio.

Devolução tem incidência de juros a contar da citação, em observância ao artigo 405 do Código Civil, e correção monetária a partir dos respectivos desembolsos. Apelo provido em parte (e-STJ fls. 277).

Os embargos de declaração interpostos por ALLYSSON e PRISCILA e também aqueles opostos por VITAL BRASIL foram ambos rejeitados. (e-STJ fls. 373/376 e 381/383)

Inconformada, VITAL BRASIL interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando violação dos arts. 394, 396, 397 e 399 do CC/02; 53 do CDC; e 85 do NCPC, ao sustentar que (1) a rescisão do contrato ocorreu por culpa dos recorridos, devendo os juros de mora incidir a partir do trânsito em julgado do acórdão recorrido; (2) a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de acordo com o contrato celebrado, que é de 40% dos valores pagos pelos autores; (3) alternativamente, a retenção deve ser de 30%; (4) os honorários de sucumbência devem incidir sobre o proveito econômico obtido por cada parte; e (5) há divergência jurisprudencial a respeito 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.

(1) (5) Do termo inicial dos juros moratórios

Inicialmente, o Tribunal paulista concluiu que ficou evidenciada a desistência do negócio por parte dos compradores, ora recorridos. (e-STJ fls. 280)

A Corte estadual, ao determinar a retenção de valores pagos pelo comprador, devidamente atualizados, com termo inicial dos juros de mora a partir da citação, dissentiu do entendimento firmado no âmbito desta Corte, no sentido de que, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, os juros devem incidir a partir da data do trânsito em julgado,

Superior Tribunal de Justiça

posto que inexistia mora anterior do promitente vendedor.

Nesse sentido, vejamos os julgados:

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 1.740.911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, j. em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

Desse modo, conclui-se que a solução jurídica dada à espécie está em desacordo com a jurisprudência dominante desta Corte, incidindo, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Assim, devem os juros de mora incidir sobre os valores a serem restituídos a partir do trânsito em julgado.

(2) (3) Do percentual de retenção dos valores pagos pela compradora

VITAL BRASIL alegou que a retenção do percentual dos valores pagos deve ser de 40%, conforme previsto no contrato, ou, alternativamente, de 30%.

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."*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL

Superior Tribunal de Justiça

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 insere nos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil e 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 1.418.295/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 10/9/2019, DJe 18/9/2019)

No caso, a Corte de origem fixou o percentual de retenção em 20% dos valores pagos, conforme se vê das razões abaixo.

Com efeito, possui embasamento o pedido da requerida para retenção de parte dos valores pagos, sobretudo porque não demonstrada nenhuma culpa específica para a rescisão entabulada, mas, ao contrário, é notória a desistência do negócio por parte dos compradores.

Desta maneira, a restituição de 80% dos valores pagos pelo polo ativo se apresenta adequada.

(...)

Ademais, a retenção de 20% possibilita que a vendedora venha a se ressarcir de custos específicos abrangendo a negociação em

tela, bem como de custos pertinentes à publicidade, administração e outros itens correlatos, inclusive de âmbito tributário. (e-STJ, fls. 280 e 283)

Assim, considerando a atual orientação desta Corte e não constando no acórdão recorrido circunstância específica e particular que amparou a redução para o percentual de 20%, o percentual de retenção deve ser de 25% dos valores pagos pela adquirente.

(4) Dos honorários sucumbenciais

No que se refere ao critério adotado para a fixação dos honorários sucumbenciais, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que, havendo condenação na demanda, o seu valor deve servir como base para o cálculo da verba honorária não sendo possível a utilização do proveito econômico como base de cálculo, por se tratar de critério subsidiário.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. JUÍZO DE EQUIDADE NA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. NOVAS REGRAS: CPC/2015, ART. 85, §§ 2º E 8º. REGRA GERAL OBRIGATÓRIA (ART. 85, § 2º). REGRA SUBSIDIÁRIA (ART. 85, § 8º). PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL PROVIDO. SEGUNDO RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O novo Código de Processo Civil - CPC/2015 promoveu expressivas mudanças na disciplina da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na sentença de condenação do vencido.

2. Dentre as alterações, reduziu, visivelmente, a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses nas quais cabe a fixação dos honorários de sucumbência por equidade, pois: a) enquanto, no CPC/1973, a atribuição equitativa era possível: (a.I) nas causas de pequeno valor; (a.II) nas de valor inestimável; (a.III) naquelas em que não houvesse condenação ou fosse vencida a Fazenda Pública; e (a.IV) nas execuções, embargadas ou não (art. 20, § 4º); b) no CPC/2015 tais hipóteses são restritas às causas: (b.I) em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando (b.II) o valor da causa for muito baixo (art. 85, § 8º).

3. Com isso, o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base

Superior Tribunal de Justiça

de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art.

85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º).

5. A expressiva redação legal impõe concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo.

6. Primeiro recurso especial provido para fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido. Segundo recurso especial desprovido. (REsp 1746072/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Segunda Seção, DJe 29/3/2019)

Nessa condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão e para fixar o percentual de retenção dos valores pagos em 25%, nos termos acima explicitados.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 08 de outubro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator