

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.842.725 - SP (2019/0304233-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **ORATORIO 5198 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694**
 THELMA SILANO RAMOS - SP190106
 REGINA BONILHA DOS SANTOS - SP344099
RECORRIDO : **CRISTIAN HIRATA**
ADVOGADA : **GISELE DE ALMEIDA URIAS - SP242593**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial apresentado por Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, desafiando acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 251):

Ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com pedido de restituição de valores - Sentença de procedência em parte - Comissão de corretagem - Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária Entendimento consolidado por meio do julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, julgado nos termos do artigo 1.036 do Código de Processo Civil pelo E. Superior Tribunal de Justiça - Exigência da comissão de corretagem que deve ser previamente informada, com a fixação dos valores devidos a este título Ausência de abusividade na imputação do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor na hipótese dos autos - Consumidor que foi informado sobre a necessidade de pagamento da taxa e o sobre o valor devido no momento da contratação, assentindo com o pagamento dos valores - Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça Montante retido que deverá ser majorado para 20% dos valores pagos - Devolução deve se dar em uma única parcela - Correção monetária a contar de cada desembolso - Juros de mora a contar da citação Verbas pagas a título de personalização do imóvel que devem integrar

Superior Tribunal de Justiça

a base de cálculo a ser restituída à autora - Recurso provido em parte.
Dá-se provimento em parte ao recurso.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 262-287), a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 394, 396, 397, 421 e 422 do Código Civil.

Sustenta que o termo inicial de incidência dos juros de mora deve ser a partir da data do trânsito em julgado da sentença nos caso de rescisão de compromisso de compra e venda, suscitando dissídio jurisprudencial quanto ao ponto.

Argumenta que, "nos casos em que a 'obrigação' estabelecida consiste na execução de um título judicial, certo é que o inadimplemento somente se verifica quando da ocorrência do trânsito em julgado da decisão que declara a rescisão do contrato e determina a devolução de parcela do valor" (e-STJ, fl. 276).

Assevera que as partes eram livres para contratar e o recorrido tinha pleno conhecimento das disposições contratuais, "principalmente no que se refere à contratação do serviço de personalização do imóvel, o qual não deve integrar o preço do imóvel, ou seja, não deve ser devolvido na hipótese de rescisão" (e-STJ, fl. 281).

Apona, ao final, divergência jurisprudencial quanto à necessidade de fixação de retenção do percentual em 25% (vinte e cinco por cento).

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 298-313 (e-STJ).

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ, fls. 353-355).

Brevemente relatado, decido.

De início, é importante salientar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada já na vigência do Novo Código de Processo Civil, de maneira que é aplicável ao caso o Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual: "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".

No que diz respeito ao percentual de retenção, o acórdão recorrido está em

Superior Tribunal de Justiça

sintonia com a jurisprudência do STJ, no ponto em que fixa o percentual de 10% (dez por cento), dos valores adimplidos, a ser retido, em favor da recorrente, destinados a compensar despesas administrativas. Ademais, esta Corte entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, então não há que se falar em valor ínfimo no caso em tela.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.
3. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Precedente.
4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.
5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.
6. Agravo interno no recurso especial não provido.
(AgInt no REsp 1.804.123/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA..

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, o pedido deve

Superior Tribunal de Justiça

ser extraído a partir de interpretação lógico-sistemática da petição inicial, ou seja, da análise de todo o seu conteúdo e não apenas da rubrica específica. Ademais, não pode ser considerado *extra petita* julgado que, diante de pedido mais abrangente, defere pedido de menor extensão, mas incluído, ainda que implicitamente, naquele.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte considera razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Precedentes.

2.1 Na hipótese, a discussão acerca do percentual de retenção aplicado no caso (20%) demanda reenfrentamento dos fatos da causa, o que encontra obstáculo no enunciado 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2.2 A aplicação do referido óbice também impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas ditos divergentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.417.321/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 22/08/2019)

Dessa forma, forçoso reconhecer que a revisão do percentual fixado pelas instâncias estaduais em 20% (vinte por cento) encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INICIATIVA DA COMPRADORA. ESTABELECIDO O 10% O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS 5, 7 e 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão do percentual de retenção dos valores pela rescisão do compromisso de compra e venda constitui questões eminentemente fáticas. O acolhimento da pretensão recursal, nesse ponto, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos.

Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O entendimento perfilhado nesta Corte Superior é de que os juros moratórios incidem a partir da data da citação, em se tratando de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.793.339/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PERCENTUAL RETIDO. NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTA

Superior Tribunal de Justiça

CASA. CLÁUSULA CONTRATUAL DE RETENÇÃO. EXCESSIVA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. ANÁLISE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(AgInt no AREsp 1.200.008/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 14/06/2019)

Portanto, o acórdão combatido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ, aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.

Por fim, quanto à alegação de impossibilidade de incidência de juros de mora antes do trânsito em julgado da condenação e do decurso do prazo processual para pagamento da condenação, assim dispôs o acórdão (e-STJ fl. 259):

Quanto ao termo inicial de incidência dos juros de mora, este deve se dar a partir da citação. Aplica-se ao caso o disposto no artigo 405 do Código Civil, tendo em vista que a citação constituiu a ré em mora, não havendo que se falar que o termo inicial se daria a partir do trânsito em julgado. A correção monetária, por sua vez, deverá incidir a partir de cada desembolso e trata-se de mera recomposição do capital.

Sobre esse tema, o Superior Tribunal de Justiça entende que "na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.211.323/MS, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJE 20/10/2015).

Nessa mesma linha, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa do promitente comprador, por impossibilidade econômica do adquirente em adimplir o contrato, os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da

Superior Tribunal de Justiça

data do trânsito em julgado da decisão, porquanto inexiste mora anterior do promitente vendedor. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp 1.387.058/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2019, DJe 02/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por desistência dos adquirentes, na qual os autores pretendem a restituição das parcelas pagas de maneira diversa da cláusula penal pactuada, o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado da decisão condenatória. Precedentes.

3. É inviável a análise de tese não suscitada nas razões do recurso especial por se tratar de evidente inovação recursal.

4. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

5. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento. Precedentes.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.296.227/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

O entendimento adotado no acórdão recorrido, portanto, não se encontra de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, sendo imperiosa a necessidade de reforma no ponto.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para estabelecer, como termo inicial da incidência dos juros moratórios, a data do trânsito em julgado.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

