

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.591.123 - SP (2019/0288493-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : HESA 47 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203
SEMIRA LAIS HANASHIRO E OUTRO(S) - SP346228
AGRAVADO : RIGEL REGO DE SA GODINHO
ADVOGADOS : THALITA FERNANDA DA CRUZ BARRETO COSTA - SP296204
MARIO ROBERTO FILARETTI - SP295264

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESISTÊNCIA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES COMPRADORES. RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 10% DO VALOR PAGO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. APLICAÇÃO DOS JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial interposto por HESA 47 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 331):

APELAÇÃO Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Comercial - Alegação de que não possui condições de manter os contratos firmados para aquisição das unidades 311 e 312 Pretensão de rescisão contratual e devolução dos valores pagos - Sentença de parcial procedência para rescindir o contrato e condenar a ré à devolução do valor pago, admitida a retenção de 10% Inconformismo das rés, suscitando preliminar de ilegitimidade passiva da ré HELBOR EMPREENDIMENTOS e, alegando, no mérito, o direito a retenção de 20% do valor pago pelo autor, conforme previsão contratual, e a incidência do juros de mora a partir da sentença e não da citação Cabimento apenas com relação ao termo inicial dos juros de mora Ilegitimidade passiva afastada - Retenção de 10% do valor pago pelo autor que se mostra adequada Recurso parcialmente provido.

No recurso especial, as recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil; e 1º, §§ 1º e 2º, da Lei n. 6.899/1991.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que, em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda, estipulou a retenção de 10% da quantia paga pelo consumidor e a fixação de juros de mora sobre o valor a ser restituído incidente a partir do trânsito em julgado.

Sustentaram a observância dos princípios do *pacta sunt servanda*, da boa-fé, da função social do contrato e da liberdade de contratar, logo, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador deveria ser de 20%. Ponderaram que a correção monetária deve ser calculada a partir do ajuizamento da ação. Aduziram que inexistiu descumprimento contratual ou ilícito praticado pelas insurgentes, razão por que incide ao caso os termos da Súmula 43/STJ (e-STJ, fls. 345-363).

Nas razões do agravo, a parte agravante impugna os fundamentos da decisão denegatória do recurso, reiterando, no mais, as razões do mérito recursal (e-STJ, fls. 406-416).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 443-460).

Brevemente relatado, decido.

O acórdão concluiu que, como a rescisão contratual ocorreu por atuação do adquirente, que não podia mais efetivar o pagamento das parcelas, era cabível a retenção de 10% do valor já pago, tendo em vista que tal percentual era adequado ao caso.

Confira-se (e-STJ, fls. 335-336):

Sem razão as rés ao se insurgirem contra a parte da sentença que concedeu a retenção no importe de 10% (dez por cento) do valor pago pelo autor.

Isto porque, ainda que reconhecida que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva do autor, a aplicação da cláusula contratual resolutiva com a retenção de 20% (vinte por cento) é notoriamente abusiva, frente ao valor pago pelo comprador no importe total de R\$ 135.154,00 (cento e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e quatro reais).

É certo que as rés possuem o direito de reterem parte do valor recebido para suprir os gastos por elas suportados em virtude do negócio jurídico que restou infrutífero, contudo, as despesas com impostos e outros valores relacionados com o custo do negócio, que estão embutidos no preço do imóvel, serão arcados pelos novos proprietários do bem, após sua comercialização, de maneira que não

se justifica a retenção pretendida pelas rés.

Ademais, a retenção no percentual de 10% (dez por cento) do valor pago, é suficiente para atender a compensação das despesas efetuadas pelas rés e evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, bem como do comprador, não havendo que se falar na sua majoração ou redução.

Essas premissas, além de terem sido feitas com base na apreciação fático-probatória (aplicação da Súmula 7/STJ), não destoam da jurisprudência desta Corte Superior, que entende ser viável a retenção entre 10% e 25% do *quantum* pago pelo comprador – incidência da Súmula 83/STJ.

A propósito:

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 1804123/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019)

Quanto ao termo inicial da aplicação dos juros de mora, a segunda instância estipulou que estes deveriam incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão.

Essa conclusão está em total sintonia com a jurisprudência deste Tribunal, atraindo o texto do já mencionado verbete sumular n. 83/STJ.

À guisa de exemplo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

3. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, a fim de dar parcial provimento ao recurso especial, tão somente para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado.

(EDcl no AgInt no REsp 1793339/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 10/09/2019)

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/

Superior Tribunal de Justiça

Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA
SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em R\$ 100,00 (cem reais).

Publique-se.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator