

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.590.840 - RS (2019/0288166-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE**
S/A
ADVOGADO : **CAMILA DE SOUZA CORRÊA - RS089609**
AGRAVADO : **LUIZ ALBERTO GALHARD XAVIER**
AGRAVADO : **CAROLINE DIAS GALHARD XAVIER**
ADVOGADO : **ANDRE FERREIRA DE ALMEIDA - RS022200**

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOLUÇÃO PARCELADA DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE.

A devolução parcelada dos valores pagos revela-se abusiva, ofendendo princípios da legislação consumerista. Ademais, o valor alcançado pelo promitente comprador já se integrou ao patrimônio da contrutora responsável pelo empreendimento, tendo sido investido e gerado lucro, nada justificando a pretendida devolução parcelada.

CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE SEU MONTANTE. PERCENTUAL.

Correta, no caso concreto, a limitação, pela sentença, da cláusula penal - que é a pré - determinação das perdas e danos - em 20% do valor total pago, devidamente corrigido, na forma do art. 924 do Código Civil. Impossibilidade de sua fixação em 36,72% sobre o total pago, pois que, ao lado de excessiva, não restou demonstrado gastos com tributos ou com honorários extrajudiciais. E também inviável sua redução para 10% do montante adimplido.

NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS. UNÂNIME.

Os embargos de declaração não foram acolhidos (e-STJ, fls. 166-170).

Nas razões do recurso, a ora agravante aponta violação dos arts. 104, 113 do Código Civil; 1022 e 1025 do Código de Processo Civil/2015, ao argumento de ser

indevida a determinação de restituição dos valores em parcela única.

Suscita negativa de prestação jurisdicional.

Delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, afasto a alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois se trata de argumentação genérica e que não menciona qual questão imprescindível ao deslinde da controvérsia teria sido omitida no julgamento da causa, de modo que se tem por inafastável a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO NO JULGADO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. ASTREINTES. COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

2. A decisão que arbitra astreintes não faz coisa julgada material, visto que é apenas um meio de coerção indireta ao cumprimento do julgado, podendo ser modificada a requerimento da parte ou de ofício, para aumentar ou diminuir o valor da multa, ou, ainda, para suprimi-la.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1457982/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 6/9/2017)

O Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, entendeu que a devolução das parcelas pagas pelo promitente comprador não poderia ocorrer de forma parcelada, conforme se colhe dos excertos do aresto recorrido (fl. 152, e-STJ):

No que concerne, de início, à forma de devolução das prestações pagas pelo promitente comprador, não prospera a tese defendida pela promitente vendedora, ora apelante, a qual sustenta o seu parcelamento.

A apelante não apresentou nenhum óbice legal, ou justificativa plausível, para que as parcelas não sejam devolvidas em uma só oportunidade.

Saliente-se que o fato de o pagamento do preço pelo promitente-comprador ter sido efetuado em parcelas ou de o contrato prever sua devolução de modo parcelado não constituem óbices à devolução de forma única, uma vez que o parcelamento se justifica porque a compra geralmente se dá na planta, quando o empreendimento ainda não está devidamente desenvolvido ou, ainda, porque no preço avençado está embutida a previsão temporal do pagamento.

Deve-se lembrar que esse valor alcançado pelo promitente comprador já se integrou ao patrimônio da empresa responsável pelo empreendimento, tendo sido investido e gerado lucro, nada justificando que a devolução ocorra de forma parcelada.

Sobre o tema, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.300.418/SC Tema 577), sob o rito do art. 1.040 do CPC/2015 (CPC/1973, art. 543-C), concluiu pela abusividade da cláusula do contrato que determine a devolução parcelada de valores na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel. A propósito:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.300.418/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13.11.2013, DJe 10.12.2013).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.

4. Agravo interno não provido.

(AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19.4.2016, DJe 29.4.2016).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COOPERATIVA HABITACIONAL. CONCLUSÃO PELA AUSÊNCIA DE ATO COOPERATIVISTA. REEXAME. SÚMULAS N. 5 E 7-STJ. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. NÃO PROVIMENTO.

1. Se o Tribunal estadual concluiu que a constituição da cooperativa não ultrapassava a mera forma para promover a venda de unidades imobiliárias, sem que as partes tivessem qualquer intenção de entabular ato cooperativista, reexaminar a questão encontra os óbices de que tratam os enunciados n. 5 e 7, da Súmula desta Corte. 2. A inadimplência da ré na construção do imóvel enseja a devolução integral dos valores pagos. Precedente. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag n. 1.110.204/SP, desta relatoria, QUARTA TURMA, DJe 28.2.2012).

Superior Tribunal de Justiça

Estando o acórdão impugnado em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília, 27 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora