

RECURSO ESPECIAL Nº 1.748.521 - SP (2018/0147078-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **RENATO DA FONSECA NETO - SP180467**
: **PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781**
RECORRIDO : **MARIA FÁTIMA SILVA**
ADVOGADO : **SAMANTA SANTANA MARTINS - SP359595**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ART. 418 DO CC/2002. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR QUE NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. PARTICULARIDADES DO CASO. REEXAME. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial apresentado por Itaquití Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., com base no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, desafiando acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 25):

Resilição unilateral de compromisso de compra e venda por iniciativa da consumidora. Efeitos *ex-tunc*. Partes que devem voltar ao estado anterior. Retenção de 10% dos valores pagos que se revela adequada. Restituição que se deve dar de uma só vez e sem a incidência de prazo de carência. Agravada que sequer usufruiu do bem. Incidência do teor dos verbetes nº 1 e 2 deste Tribunal de Justiça. Juros de mora. Incidência sobre o *quantum* objeto da devolução a partir da citação. Inteligência ao art. 405 do Código Civil. Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 89-91).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 30-48), a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 416, *caput* e parágrafo único, 418, 421 e 927 do Código Civil.

Sustenta que a cláusula 7.6 do compromisso de compra e venda previu regras

específicas para a retenção de valores em caso de rescisão, não podendo prosperar o percentual de retenção fixado em 10% (dez por cento) dos valores pagos pela recorrida. Postula a elevação do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento).

Ressalta o dever do promitente comprador que rescinde unilateralmente o instrumento contratual em ressarcir o vendedor no tocante às despesas administrativas.

Pleiteia a retenção dos valores pagos a título de arras ou sinal.

Assevera que "a incidência dos juros de mora desde a citação afigura-se abusiva, tendo em vista que, antes da fixação judicial do percentual a ser ressarcido à Recorrida, não há que se falar em mora" (e-STJ, fl. 43), pretendendo que o termo *a quo* da incidência dos aludidos juros moratórios seja a data do trânsito em julgado da sentença que arbitrou o percentual do valor pago a ser ressarcido.

Aponta, ao final, divergência jurisprudencial.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 94).

Juízo positivo de admissibilidade (e-STJ, fls. 95-97).

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".

Verifica-se que a matéria prevista no art. 418 do Código Civil não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, no âmbito do recurso especial. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

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

consignou os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 26-27):

A jurisprudência admite a rescisão unilateral do compromisso de compra e venda pelo compromissário comprador, tese consagrada no verbete n. 1 das Súmulas desta Corte:

O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Com a rescisão do contrato, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, pois dissolve o contrato e torna os contratantes ao status quo, com efeitos ex tunc, como se jamais tivesse sido celebrado, ou seja, o comprador devolve a coisa, possibilitando nova comercialização pelo vendedor, e este restitui o preço.

Na hipótese, convém ressaltar, a consumidora sequer chegou a usufruir do bem.

Nessa esteira, tenho por adequado a retenção de 10% do total do valor pago, registrando-se que a devolução deverá ocorrer de uma só vez, consoante prescreve o verbete nº 2 das Súmulas desta Corte:

A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

O valor da restituição deve ser corrigido monetariamente a partir de cada desembolso, nos moldes da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

Como se depreende, o acórdão recorrido está em 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 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 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 1793339/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 791.197/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 03/12/2015).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PERCENTUAL RETIDO. NÃO DESTOA DA JURISPRUDÊNCIA DESTA 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 1200008/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.

Melhor sorte não assiste à parte recorrente com relação à admissibilidade do apelo especial pela alínea *c* do permissivo constitucional. Isso porque, ao apontar a existência de divergência jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros moratórios, constata-se que a parte recorrente não indicou nenhum dispositivo legal supostamente contrariado pelo acórdão recorrido ou objeto de interpretação divergente pelos tribunais, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator