

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.556.140 - PE (2019/0234895-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : **QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADOS : **EVANDRO JOSÉ DE MELO FILHO E OUTRO(S) - PE025613**
MARCUS HERONYDES BATISTA MELLO - PE014647
ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965
CUSTÓDIO VICTOR ANGELO COSTA - PE030258
AGRAVADO : **GUILHERME MORONI VIDAL**
ADVOGADO : **JOÃO HENRIQUE DA SILVA MARINHO - PE018950**

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurgiu-se contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 10%. PERCENTUAL QUE SE MOSTRA SUFICIENTE PARA PENALIZAR A PARTE AUTORA PELO DESFAZIMENTO CONTRATUAL E COMPENSAR A CONSTRUTORA PELAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS E DE COMERCIALIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. APELAÇÃO CÍVEL A QUE SE NEGA PROVIMENTO À UNANIMIDADE DE VOTOS.

1. Em caso de extinção do contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrentes do próprio negócio, tendo o STJ pacificado o entendimento em julgados semelhantes, que o quantitativo de 10% (dez por cento) a ser retido é o percentual razoável para esse fim.

2. Súmula nº 543 do STJ - 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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'.

3. O art. 85, §11 do Código de Processo Civil de 2015 tem dupla funcionalidade, devendo atender à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e inibir recursos provenientes de decisões condenatórias antecedentes, razão pela qual devem ser os honorários advocatícios serem majorados de 10% para o percentual de 15% do valor da condenação.

4. Recurso conhecido e improvido à unanimidade de votos" (fls. 274/275

e-STJ).

No recurso especial, foi alegada, além de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, 422 do Código Civil, 51, II, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, 927, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 .

A recorrente sustenta, em síntese, os prejuízos financeiros por ela suportados em função do rompimento contratual provocado pelo recorrido não serão ressarcidos com a retenção de apenas 10% recebidos.

Aduz que a restituição dos referidos valores ao recorrido deve ser elevada a 25% do montante pago.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Preliminarmente, importante consignar que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem declarou a rescisão do contrato de compra e venda requerida pelo recorrido, determinado a restituição do percentual de 90% do montante pago por esta porque *"o percentual de retenção 10% adotado pelo magistrado singular foi suficiente para penalizar a parte autora, ora apelada, pelo desfazimento do contrato e, por outro lado, cobrir as despesas administrativas e de comercialização com a retomada do imóvel por parte da apelante, isto porque a recorrente poderá revender o imóvel sem experimentar qualquer prejuízo"* (fl. 272 e-STJ).

Com efeito, o acolhimento da tese da recorrente, no sentido de que a restituição de 10% (dez por cento) do valor pago é insuficiente para cobrir as despesas decorrentes da ruptura do negócio, exigiria o reexame de matéria fática e de cláusulas contratuais por esta Corte, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, consoante entendimento das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A esse respeito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução 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" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.692.346/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2018, DJe 26/4/2018).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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

2. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido"(AgInt no AREsp 1.098.957/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/2/2018, DJe 9/3/2018).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.

3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do

Superior Tribunal de Justiça

caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.

4. *Agravo regimental não provido*" (AgRg no AREsp 600.887/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/5/2015, DJe 22/6/2015).

Por fim, resta consignar que a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezessete por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 08 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator