

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.830.505 - SP (2019/0230167-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : **WZI 1 INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA**  
**ADVOGADO** : **SILVIA REGINA ORTEGA CASATTI E OUTRO(S) - SP195472**  
**RECORRIDO** : **CRISTINA SANTOS DE SOUZA**  
**ADVOGADOS** : **DAVYD CESAR SANTOS E OUTRO(S) - SP214107**  
**VICTOR GABRIEL AUGUSTO - SP423353**

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por **WZI 1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 260, e-STJ):

Apelação. Compra e venda de imóvel. Resilição. Pedido de restituição dos valores pagos. Sentença de procedência parcial.

Preliminar. Falta de impugnação específica. Afastamento. Ré apontou, com precisão, os pontos que não concorda com a r. Sentença. Alegações inseridas no recurso da ré possuem relação direta com os argumentos expostos pela r. sentença, não havendo que se falar em falta de impugnação específica.

Resilição contratual. Possibilidade. Devolução das parcelas pagas. Entendimento das Súmulas 1, 2 e 3 desta C. Corte de Justiça.

Pedido da ré de retenção de grande parte dos valores pagos. Abusividade caracterizada. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Retenção de 10% dos valores pagos adequados para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação. Correção monetária. Mera reposição do valor da moeda. Efetiva atualização que deve ocorrer a partir do desembolso de cada parcela, conforme fixado pela r. sentença.

Juros de mora. Termo inicial. Prolação da sentença ocasião em que foi decretada a resilição do contrato. Mora não caracterizada em momento anterior.

Sucumbência. Autora que decaiu de parte mínima dos seus pedidos. Verba sucumbencial que deverá ser suportada pela ré.

Honorários recursais. Não aplicação do artigo 85, § 11, do CPC/15, tendo em vista o acolhimento parcial do recurso interposto.

Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes (fls. 311/315 e 328/333, e-STJ), os dois foram rejeitados (fls. 321/326 e 339/342, e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 272/286, e-STJ) a parte insurgente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 389, 394, 395, 421 e 422, ambos do Código Civil, e 21 do CPC/73. Sustenta, em suma: **i)** que os juros moratórios, na hipótese de resilição da promessa de compra e venda de imóvel por culpa do promissário

comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado da sentença; **ii)** a legalidade da retenção de 30% do valor pago, na medida em que livremente pactuado pelas partes; e **iii)** a ocorrência de sucumbência recíproca.

Contrarrazões às fls. 347/358, e-STJ.

Admitido o recurso especial na origem (fls. 359/360, e-STJ), ascenderam os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

É o relatório.

Decido.

**A irresignação merece prosperar, em parte.**

**1.** A recorrente pugnou pela retenção corresponde a 30% dos valores pagos, uma vez que este percentual está previsto no contrato entabulado entre as partes, bem como que a incidência dos juros moratórios se dê a partir da data do trânsito em julgado da sentença.

No que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos seria suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

No ponto, a Corte manifestou-se nos seguintes termos (fls. 262/263, e-STJ):

**Assim, com a rescisão do contrato**, as partes, devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, com a devolução do valor pago pelo comprador e observando-se, ainda, a prerrogativa do alienante de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas.

Com efeito, o réu pretende que seja determinada a retenção de 30% dos valores pagos, conforme disposição contratual (cláusula 6.3.5 do contrato).

Com efeito, o pedido da ré configura perda de parte substancial dos valores pagos e fere a boa-fé, violando o disposto nos artigos 51 e 53 do CDC, posto que coloca o consumidor em desvantagem exagerada.

[...]

Nada obstante se reconheça que **não houve justa causa para a rescisão do contrato**, a retenção abusiva fere a boa-fé objetiva.

[...]

Por outro lado, no caso, **mais justo que seja restituído ao comprador 90% dos valores pagos, sendo devida a retenção de 10% para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação, dado o valor de mercado do imóvel**, conforme determinado pela r. sentença.

Quanto aos juros moratórios, consignou o Tribunal de origem (fl. 265, e-STJ):

**O termo inicial de incidência dos juros de mora de 1% ao mês deve ser a partir da prolação da sentença**, ocasião em que foi decretada a rescisão do contrato, anotando-se que, antes desse momento, não havia caracterização de mora de quaisquer das partes.

Contudo, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a

orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, aquém do percentual de 25%, **como na hipótese dos autos**.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irrevogável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art.

32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o **percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes**, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "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" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

Da mesma forma que no caso julgado pela Segunda Seção, verifica-se que *"nada disse o acórdão a respeito do valor dos custos incorridos pela empresa ré e nem os contrapôs às quantias pagas pelos autores e nem ao valor do contrato. Nenhuma*

*justificativa, baseada no específico contrato dos autos ou em fatos da causa, foi dada pelo padronizado acórdão recorrido pra glosar a cláusula contratual e, além disso, estabelecer o percentual de 10%, inferior ao parâmetro consolidado no EAg 1.138.183/PE."*

**É de rigor, portanto, a reforma do acórdão recorrido fim de que seja fixado o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, bem como que o termo *a quo* dos juros de mora seja a partir do trânsito em julgado da decisão.**

2. Ainda, pretende a insurgente seja reconhecida a ocorrência de sucumbência recíproca, apontando violação ao artigo 21 do CPC/73 pelo acórdão recorrido, aduzindo, para tanto, que a parte ora recorrida foi a responsável pelo desfazimento do negócio, que a devolução do valor pago não se deu na proporção pleiteada, além de restar vencida no pertinente à devolução da comissão de corretagem. Sem razão, no ponto.

O Tribunal *a quo*, no que toca à distribuição dos ônus sucumbenciais, assim decidiu (fl. 265, e-STJ):

**A autora decaiu de parte mínima dos seus pedidos, devendo a ré suportar as verbas sucumbenciais**, conforme o artigo 86, parágrafo único do CPC/15.

De acordo com a remansosa jurisprudência deste egrégio pretório, inclusive estabelecido o entendimento em verbete sumular (Súmula 326 STJ), a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ no ponto.

Além do mais, estando o acórdão impugnado fundamentado no quadro fático singular formado na presente demanda, a sua revisão exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a inexistência de sucumbência recíproca. Essa medida não é possível pela via estreita do recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Nessa linha:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. RECURSO ESPECIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DANO MORAL. VALOR. FIXAÇÃO EM PATAMAR RAZOÁVEL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte A reforma do julgado quanto ao redimensionamento da sucumbência demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ (EDcl no REsp 1.418.825/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 13/11/2015). 3. Os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade

e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 985340 / SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 11/04/2017) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA CONCORRENTE. NÃO CONFIGURAÇÃO. SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ). 2. **A sucumbência recíproca ou em parte mínima, estabelecida pelo Tribunal de origem, envolve contexto fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditadas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ. Precedentes.** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 978.339/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2017, DJe 10/05/2017) [grifou-se]

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. REVISÃO DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS DE ADVOGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES DO AGRAVO QUE NÃO IMPUGNAM, ESPECIFICAMENTE, O ALUDIDO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 126 DO CPC/73 E 4º DA LINDB. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. ALEGADO DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS E DA INTERPRETAÇÃO DADA AO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. SÚMULAS 7 E 5/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO EM RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO. [...] VI. O recurso não prospera quando se insurge contra a forma em que estabelecida a sucumbência recíproca, na sentença - mantida, no particular, pelo acórdão recorrido -, porquanto, **consoante pacífica jurisprudência do STJ, "em recurso especial, é vedada a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da proporção em que cada parte foi sucumbente em relação ao pedido inicial, por ensejar o revolvimento de matéria eminentemente fática, a provocar o óbice da Súmula 7/STJ"** (STJ, AgRg no REsp 1.470.000/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 06/10/2014). VII. Agravo interno parcialmente conhecido, e, nessa extensão, improvido. (AgInt no AREsp 1094452/GO, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 24/09/2019) [grifou-se]

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ,

**dou parcial** provimento ao reclamo para determinar a retenção de 25% dos valores pagos pelo promitente comprador e que os juros moratórios incidam a partir da data do trânsito em julgado da decisão.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator