

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.262.420 - SP (2018/0058601-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : **RESERVA ALPHASITIO EMPREENDIMENTO LTDA**
ADVOGADOS : **FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086**
MARIA RAFAELA GUEDES PEDROSO PORTO E OUTRO(S) -
SP207247
FABIANE DE ALMEIDA SILVA - SP309543
ANDRE LUIZ LIMA GOMES DOS SANTOS - PE033986
AGRAVADO : **ROBERTO MARTINS DIAS JUNIOR**
ADVOGADOS : **FLÁVIO MARQUES RIBEIRO E OUTRO(S) - SP235396**
FERNANDO AUGUSTO ZITO - SP237083

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPRADOR. QUESTÕES PACIFICADAS POR ESTA CORTE SUPERIOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS 7/STJ E 284/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGA PELO CONSUMIDOR. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESERVA ALPHASITIO EMPREENDIMENTO LTDA contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o seu recurso especial manejado em face do acórdão, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual Incidência do Código de Defesa do Consumidor Direito de o compromissário comprador obter a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC Aplicação das Súmulas nºs 1 e 2, desta Corte Restituição das parcelas pagas pelo comprador, de forma imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, restando-se o importe de 10% do

*valor pago REsp nº1.599.511/SP e REsp nº1.551.956/SP
Comissão de corretagem Possibilidade de transmissão do
encargo ao consumidor, desde que previamente informado o
preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque
do valor da comissão de corretagem Situação apresentada, na
qual o autor tinha ciência quanto ao valor, havendo assumido,
inclusive, a responsabilidade pelo pagamento direito,
conforme recibos Devolução Descabimento Honorários
advocatícios Necessidade Fixação em 10% do valor da
condenação Suficiência Decisão parcialmente reformada
Recurso parcialmente provido.(e-STJ fl. 244)*

Em suas razões recursais, o recorrente aponta violação aos artigos 1.022, II, do Código de Processo Civil; 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, 113, 138, 145, 151, 422 e 884 do Código Civil. Sustenta omissa o acórdão acerca da alegada insuficiência da retenção de apenas 10% dos valores pagos para cobrir as despesas administrativas decorrentes da rescisão contratual. Assevera que a cláusula que estabelece a retenção em caso de desfazimento do negócio não pode ser considerada abusiva, uma vez que não estabelece perda total das parcelas pagas, apenas prevê o ressarcimento do vendedor pelos danos sofridos com a rescisão motivada pelo comprador. Defende o ressarcimento da comissão de corretagem paga pela vendedora, de forma a preservar a boa-fé objetiva que norteia os contratos. Com lastro em dissídio jurisprudencial, defende a majoração da retenção para 25% das parcelas pagas.

Contrarrazões ao recurso especial apresentadas, às fls. 299/306 e-STJ, sobreveio juízo negativo de admissibilidade do Tribunal de origem, às fls. 307/309 e-STJ, o que ensejou a interposição do presente agravo.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registre-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ.

A pretensão recursal não merece prosperar.

De início, o agravante aponta a omissão, sustentando que o Tribunal de origem não se manifestou sobre a insuficiência da retenção de 10% para cobrir as despesas decorrente da rescisão contratual.

Na hipótese dos autos, o acórdão reconhece a suficiência do percentual de 10% de retenção, destacando *que o consumidor tem direito à devolução das prestações pagas, descontado percentual suficiente para suprir as despesas administrativas, aí incluídas as de corretagem e publicidade, bem como perdas e danos, cabendo, no caso, a retenção de 10% do valor pago.*(e-STJ fl. 246)

Da leitura do acórdão recorrido, extrai-se claramente o enfrentamento da questão, não havendo, pois, omissão a ser reconhecida.

Esta Corte Superior, desde o julgamento do EREsp 1.138.183/SP, reconhece a possibilidade de retenção de até 25% quando a resolução se dá por insuportabilidade do pagamento pelos compradores.

Nesse sentido:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR.

1.- A tese sustentada pela Embargante é a de que o percentual de 25% previsto na jurisprudência da Corte, já leva em conta ressarcimento pela "ocupação/utilização da unidade por algum período e desgaste do imóvel". Desse modo, quando ainda não entregue a unidade imobiliária, deve ser reduzido o percentual de retenção.

2.- O percentual de retenção tem caráter indenizatório e cominatório. E não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas "despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (EResp 59.870/SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 9.12.2002).

3.- Continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de resilição unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.

4.- Embargos de divergência improvidos.

(EAg 1138183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2012, DJe 04/10/2012)

Assim, porque limitada ao contexto fático probatório atinente aos valores necessários a bem indenizar a recorrente pela resolução do acordo, e, ainda, da ausência da devida e clara indicação do dispositivo de lei federal sobre o qual haveria dissenso jurisprudencial, tenho por incidentes os enunciados 7/STJ e 284/STF.

De outra parte, no que tange ao pagamento da comissão de corretagem, a Corte local, soberana na análise do conteúdo fático-probatório dos autos, concluiu que a verba fora paga pelo próprio comprador, conforme se verifica do seguinte excerto do acórdão:

No caso presente, nada se questionou acerca da ausência de informação, ao contrário, o autor tinha ciência do pagamento do valor da comissão de corretagem, havendo, inclusive, nos autos, os recibos de fls.61, que comprovam o pagamento devido aos profissionais.(e-STJ fl. 247)

Assim, para se concluir de forma diversa do aresto impugnado, seria necessário o revolvimento de fatos e provas constantes nos autos, providência obstada pelo teor da Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.

Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator