

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.562.549 - SP (2019/0237317-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SOLUTTA CONTABIL S/S LTDA
ADVOGADOS : MAURÍCIO ROBERTO FERNANDES NOVELLI - SP182544
FERNANDO PARISI - SP214200
AGRAVANTE : QUEIROZ GALVAO MORUMBI DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : EVANDRO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP270660
LUIS GUSTAVO SAN JORGE - SP270887
WALLACE ALVES DOS SANTOS - SP408458
AGRAVADO : OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto por SOLUTTA CONTÁBIL S/S LTDA., em face de acórdão assim ementado (fl. 330):

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. Demanda ajuizada pela apelada, pretendendo a redução do percentual de retenção aplicado pela apelante para 10% dos valores desembolsados, restituindo-se a quantia paga a maior. Inadmissibilidade.

Existência de distrato amigável, celebrado de livre e espontânea vontade entre partes, conferindo quitação mútua.

Não comprovação de quaisquer vícios que maculem o negócio. Aplicação do princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Sentença reformada.

Improcedência reconhecida. SUCUMBÊNCIA. Ônus que deverá ser suportado exclusivamente pela apelada.

RECURSO PROVIDO.

Nas razões do especial, a ora agravante alega afronta aos arts. 2º, 3º, 39, V, e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, bem como dissídio jurisprudencial, aduzindo que onerosamente excessivo o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), devendo ser reduzido.

Passo a decidir.

O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela manutenção do percentual de retenção fixado no contrato, assim se pronunciando (fls. 333/335):

(...) verifica-se que a apelada assinou livremente os distratos de fls. 159/182, teve ciência e concordou com o seu conteúdo, não podendo alegar agora ignorância ou falta de informação acerca dos termos que envolveram a negociação.

Vale dizer, houve livre manifestação de vontade das partes ao firmarem os distratos, inclusive conferindo quitação mútua e estabelecendo o montante que seria restituído para cada unidade adquirida.

Conforme constou na cláusula 2.4, inserta nos referidos documentos, “o SEGUNDO DISTRATANTE confere a PRIMEIRA DISTRATANTE a mais plena, geral e irrevogável quitação com relação a toda e qualquer obrigação decorrente do CONTRATO e deste DISTRATO, para nada mais haver e receber ou reclamar, seja a que título for, judicial ou extrajudicial” (fls. 22).

Portanto, forçoso reconhecer que os distratos estabeleceram de modo claro e inequívoco outorga de quitação mútua, assim como a indicação dos direitos e obrigações devidos por ocasião da resolução dos compromissos de compra e venda, inexistindo nos autos a comprovação de quaisquer vícios de consentimento que os maculem.

Na realidade, o que se pode concluir é que a apelada aceitou receber o montante tal como proposto pela apelante e, posteriormente, arrependeu-se, pretendendo agora modificar os termos dos distratos celebrados, o que já não se mostra mais possível, dada a aplicação do princípio basilar da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

(...)

Em suma, levando-se em conta a celebração dos distratos, assinados de livre e espontânea vontade, inaceitável a pretensão da apelada, de receber importância diversa daquela já ajustada entre as partes.

A análise das razões do recurso, a fim de demover o que concluído pela origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, procedimento que encontra óbice

nos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte.

Acrescente-se que a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça entende, em relação à adequação dos percentuais de retenção, que estes podem ser fixados entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento). Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL -
AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO -
DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO
RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

(...)

2. 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. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1200273/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, não há o que se reformar, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, nos termos do art. 34, XVIII, "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora