AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.585.230 - SP (2019/0280001-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LORENGE HOME SPE 141 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875 LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722 LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793 ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348 RENAN SEABRA PEREIRA - ES017165
AGRAVADO	:	ISMAEL BALBINO PEIXOTO
AGRAVADO	:	ANA LUCIA BALBINO PEIXOTO
AGRAVADO	:	EDUARDO ROBERTO PEIXOTO
ADVOGADO	:	SILVIA REGINA ORTEGA CASATTI - SP195472

EMENTA

CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. **AGRAVO E RECURSO ESPECIAL MANEJADOS SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES. POSSIBILIDADE. TRIBUNAL LOCAL QUE FIXOU O VALOR DA RETENÇÃO EM 20%. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de ação de desfazimento de contrato de compra e venda c/c pedido de devolução de quantia paga proposta por ANA LUCIA BALBINO PEIXOTO, EDUARDO ROBERTO PEIXOTO e ISMAEL BALBINO PEIXOTO (ANA LÚCIA E OUTROS) contra LORENGE HOME SPE 141 EMPREEDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CONSTRUTORA), alegando, em síntese, não terem mais condições na continuação do contrato de compra e venda do imóvel.

A demanda foi julgada procedente para decretar o desfazimento do contrato e devolver aos requerentes 90% dos valores pagos, em parcela única, com a incidência de correção monetária, de acordo com a Tabela do eg. TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela, com incidência de juros moratórios de 1% ao mês, contados a partir da citação válida (e-STJ, fls. 165/168).

CONSTRUTORA interpôs apelação e o Tribunal bandeirante deu parcial provimento ao recurso.

O acórdão foi assim ementado:

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 82D67A55-00C5-476F-9BDE-98686E54F8DB

> *Rescisão de venda e compra de imóvel. Culpa dos autores compradores. Necessidade de devolução das parcelas pagas com abatimento de percentual que seja suficiente para cobrir as despesas administrativas ligadas à venda do imóvel. Retenção de 20% da totalidade das parcelas pagas que se afigura mais adequada. Jurisprudência deste TJSP. Corretagem. Abusividade da cobrança, conforme decisão do C. STJ no julgamento do REsp 1599511/SP pelo rito do recurso repetitivo. Contratos que não destacam o seu valor nem esclarecem que a obrigação de seus pagamentos ficaria a cargo do comprador. Abusividade da cobrança. Juros de mora que devem incidir a partir do transito em julgado. Sucumbência recíproca.*
> (e-STJ, fl. 244).

CONSTRUTORA opôs embargos de declaração que foram rejeitados (e-STJ, fls. 260/262).

Nas razões do especial interposto com base no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, a CONSTRUTORA sustentou violação dos dispositivos de lei federal arts. 421, 422, 425 e 725 CC/02, alegando, em síntese, que o valor da retenção de 20% do valor pago não se mostra razoável para minimizar os prejuízos patrimoniais e contratuais impostos pela resilição do contrato pelos recorridos, devendo ser majorado para 25%.

Contrarrazões do recurso especial apresentadas (e-STJ, fls. 318/330).

O Tribunal de origem não admitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 376/378).

CONSTRUTORA interpôs agravo em recurso especial asseverando que os requisitos para admissibilidade do especial estão presentes (e-STJ fls. 380/394).

Contraminuta foi apresentada (e-STJ, fls. 433/448).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o presente agravo em recurso especial foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *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.*

(1) Do percentual de retenção pelo desfazimento do contrato pelo comprador

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 82D67A55-00C5-476F-9BDE-98686E54F8DB

CONSTRUTORA alegou que a retenção dos valores pagos na razão de 20% não se mostra apta para suprir as despesas da promitente vendedora, devendo ser majorado para 25%.

Com relação ao tema, *a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, 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 que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.*

Íntegra do acórdão:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
>
> *1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, 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 que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.*
>
> *2. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).*
>
> *3. A matéria inserta nos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil e 12, da Lei 4.591/64 não foi objeto de exame pelo acórdão recorrido, fazendo incidir o teor das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, por analogia.*
>
> *4. Relativamente à questão dos juros e correção monetária, a ausência de indicação expressa de dispositivo de lei federal tido por vulnerado não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida. Incidência do enunciado sumular 284 do STF, por analogia.*
>
> *5. Agravo interno parcialmente provido para, reconsiderando em parte a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela autora.*
>
> (AgInt no AgInt no AREsp 1.418.295/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, j. em 10/9/2019, DJe 18/9/2019)

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 82D67A55-00C5-476F-9BDE-98686E54F8DB

No caso, a Corte de origem, acerca do tema, reduziu de 90% para 20%, o percentual de retenção dos valores pagos, conforme se vê das razões abaixo:

> *[...] deve permitir a retenção por parte da vendedora de 20% para o ressarcimento de despesas administrativas oriundas da venda do imóvel, para não haver prejuízo ao alienante que não deu causa à rescisão.*
> *Confira-se: "Compromisso de compra e venda Rescisão Inadimplência do comprador Retenção de 20% das parcelas pagas como forma de compensar os custos administrativos Devolução a ser feita de uma só vez Aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e Súmulas 1 e 2 Súmulas emitidas pela Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça Inocorrência de danos morais diante da inadimplência do autor Autor que não teve a posse do imóvel Despesas condominiais de total responsabilidade das rés Comissão de corretagem e taxa de assessoria (SATI) pagas pelo compromissário comprador Inadmissibilidade da cobrança da taxa de assessoria (SATI) e admissibilidade da cobrança da comissão de corretagem diante da previsão legal permissiva Serviços prestados que devem ser remunerados Repetição do indébito devida, mas de forma simples Recurso principal improvido e parcialmente provido o adesivo, com determinação." (Apelação Cível nº 1096374-67.2014.8.26.0100 São Paulo 4ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Fábio Quadros Julgado em 12.05.2016).*
> *Desta forma, com a devida vênia, merece reparo a r. sentença para fixar a retenção em 20% dos valores pagos* (e-STJ, fls. 245/246).

Assim, considerando a atual orientação desta Corte e não constando no acórdão recorrido circunstância específica e particular que fixou o percentual de 20%, de retenção, deve ser, portanto, majorado para 25%, conforme requerido pelo recorrente.

No caso em tela, houve provimento do recurso de apelação da CONSTRUTORA. Assim, os honorários recursais não devem ser majorados, pois ausente um dos requisitos para tal.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º, do NCPC, c/c o art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela Emenda nº 22 de 16/3/2016, DJe 18/3/2016), **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PROVIMENTO** para fixar o percentual de retenção em 25%, conforme requerido pela CONSTRUTORA.

Publique-se. Intimem-se.

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 82D67A55-00C5-476F-9BDE-98686E54F8DB

Brasília, 03 de dezembro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: 82D67A55-00C5-476F-9BDE-98686E54F8DB