



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Embargos de Declaração na Apelação Cível nº.: 0017717-82.2018.8.19.0036

Embargante: Novo Engenho Construtora Empreendimentos e Participações Ltda.

Embargado: Maiclen Bittencourt dos Santos

Embargos de Declaração. Embargos desprovidos.

- 1. Ausência de erro, omissão, contradição ou obscuridade no acórdão.**
- 2. Embargos de Declaração a que se nega provimento.**

RELATÓRIO:

Trata-se de embargos de declaração aforados pelo apelante em face do acórdão de fls. 383/391, que deu parcial provimento ao seu recurso.

Nas razões recursais de fls. 393/400, alega a embargante que o acórdão é omissor. Afirma que o acórdão teria incorrido em omissão ao manter a retenção de apenas 15% das quantias pagas pelo consumidor e ao determinar a restituição do valor pago a título de sinal.

Requer o provimento dos embargos para que sejam sanados os vícios apontados.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

VOTO:

Os embargos são tempestivos e isentos de preparo. Impõe-se o seu conhecimento.

Não merecem provimento.

Não padece o aresto de qualquer vício. Na realidade, os presentes embargos ostentam nítido caráter infringente, pretendendo a embargante apenas rediscutir o que já foi julgado, para, assim, galgar acesso às Cortes Superiores.

Reproduz-se – fls.: 386/391:

“O quadro fático é incontroverso: o apelado requereu o distrato do contrato entabulado com a apelante, sob a alegação de graves problemas financeiros e impossibilidade de continuidade do pagamento das parcelas avençadas.

Afirma a apelado que a apelante condicionou o distrato

De início, cumpre ressaltar que não há perda do objeto quanto ao pedido de resolução do contrato.

No caso vertente, verifica-se que o apelado requereu o distrato junto à apelante aos 07.03.2017 – fls. 134, tendo essa enviado proposta com cálculo de distrato, o que denota que não havia até então sido formalizada a resolução do contrato.

Prossigo.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Incontroverso que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção se deu por iniciativa do consumidor, sem condições de arcar com preço pactuado. Desse modo, a entrega do empreendimento dentro do prazo contratual, ou não, é despicienda para resolução do caso entelado.

O que se perquire no presente recurso, é o valor de retenção a ser aplicado.

A matéria não encontra controvérsia na jurisprudência do STJ. É objeto da Súmula 543 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”

Por outro lado, em sendo o caso de resolução por inadimplemento do promitente comprador, autoriza a jurisprudência do STJ a retenção do percentual de 10 a 25% das quantias pagas.

Reproduz-se:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS
INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS.

REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.

2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.”

(AgInt no REsp 1822638/SP, STJ, 3ª. T., Rel.: Min. Nancy Andrighi, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019) (negritei).

No caso concreto, constata-se que cláusula 4.4.1 estipulou retenção de 20%, mais despesas com publicidade, custos administrativos, judiciais e encargos tributários sobre as parcelas pagas – fls. 19.

Por sua vez, constata-se que a r. sentença elegeu o percentual de retenção de 15% que a jurisprudência autoriza.

O referido percentual é adequado, uma vez que o apelado não chegou a ser imitado na posse do imóvel e tampouco há prova da desvalorização do imóvel.

O sinal é de ser incluído no valor a ser devolvido. Em sendo as arras confirmatórias, passam a integrar o preço. Nesse sentido, precedente deste Tribunal:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. SINAL. NATUREZA DE ARRAS MERAMENTE CONFIRMATÓRIAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO DEVIDO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DOS AUTORES. ÔNUS A CARGO, EXCLUSIVAMENTE, DA RÉ. PARCIAL REFORMA DA R. SENTENÇA. 1. Apenas nos casos de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos do verbete nº 543 da Súmula do C. STJ, hipótese diversa do caso concreto em que houve a desistência dos compradores. 2. Validade da cláusula que determina ao promitente comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, da qual não cabe restituição pela simples desistência do negócio. 3. Arras meramente confirmatórias que se transmudam em início de pagamento e são computadas no valor total das parcelas pagas. 4. R. Sentença de parcial procedência que decretou a rescisão contratual e condenou a ré à devolução do percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos e determinou custas pro rata. 5. Sucumbência mínima dos autores. Ônus da sucumbência a serem suportados, exclusivamente, pela ré. 6. Parcial provimento do primeiro recurso (VANDERSON e OUTRA) e negativa de provimento ao segundo (SPE LED 9).”

(Apelação Cível nº. 0027068-50.2015.8.19.0209, TJRJ, 15ª. CC, Rel.: Des. Gilberto Clóvis Farias Matos, data do Julgamento: 26/06/2018, Dje: 28/06/2018).





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

No mais, assiste razão à apelante quanto ao termo inicial dos juros de mora. A mora é do promitente comprador. A citação aqui não constituiu a promitente vendedora em mora, porquanto inexistente essa última. Assim, os juros de mora devem ser contados do trânsito em julgado, a partir de quando surgirá a mora da apelante.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência do STJ, inclusive, com alusão ao Tema 1002:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.
3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão quando é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal. Tema 1.002/STJ.
4. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.
5. Agravo interno não provido.”





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

(AgInt no AREsp 1674588/SP, STJ, 3ª. T., Rel.: Min. Nancy Andrighi, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020).

No tocante à correção monetária, esta incide de cada desembolso, conforme se observa do precedente supracitado, pelo que se corrige a sentença de ofício, uma vez que omissa.

Os honorários advocatícios sucumbências foram arbitrados adequadamente dentro dos parâmetros do art. 85, §2º., CPC, levou-se em consideração o tempo de tramitação do processo, qual seja, seis anos.

Atente-se que, no caso dos autos, a hipótese é de sucumbência recíproca. Com efeito, restou afastado o pedido de indenização por danos mortais e de devolução de comissão de corretagem. Por outro lado, foi reconhecido os pedidos de resolução contratual e de devolução de parte dos valores pagos, inclusive o valor pago à título de sinal.

O apelo prospera em parte. Correção de ofício da sentença.”

Verifica-se, do aludido acima, que não prosperam os argumentos sobre vício no acórdão.

Com efeito, no tocante ao percentual de retenção, o aresto vergastado enfrentou expressamente a questão, consignando que a jurisprudência do STJ admite a retenção entre 10% e 25% das quantias pagas nos casos de resolução contratual por iniciativa do comprador, concluindo, no caso concreto, pela adequação da retenção de 15%, em razão da ausência de imissão na posse e da inexistência de prova da desvalorização do imóvel, o que reitero.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

Também não procede a alegação relativa ao sinal. O acórdão foi expresso ao reconhecer sua natureza de arras confirmatórias, concluindo que tais valores integram o preço e devem compor a base de cálculo da restituição. A invocação do artigo 418 do Código Civil e de precedentes em sentido diverso traduz simples insurgência quanto ao entendimento adotado, não evidenciando qualquer omissão no acórdão.

Ressalte-se que o magistrado não está obrigado a examinar expressamente todos os argumentos deduzidos pelas partes, pois vigora no ordenamento jurídico pátrio o princípio do livre convencimento motivado, bastando que das razões de decidir seja possível fazer cumprir o julgado.

Assim, não há que se falar em vício na decisão que adotou entendimento diverso daquele pretendido pela parte, quando há fundamentação suficiente para embasar a conclusão alcançada, como é o caso dos presentes autos.

Em conclusão: não há qualquer vício no acórdão.

Os embargos, portanto, não prosperam.

Por tais fundamentos, voto no sentido de conhecer dos embargos de declaração e negar-lhes provimento.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2.026.

**Horácio dos Santos Ribeiro Neto
Desembargador Relator**