

Recurso Especial Cível nº 0041456-18.2016.8.19.0210

Recorrente: SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Recorridos: RONALDO MENDES DA SILVA E MARIA DILMA GONÇALVES SOUSA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1031 a 1058, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da 8ª Câmara de Direito Privado, fls. 995 a 1003 e fls. 1027 a 1029, assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PELO PROMITENTE VENDEDOR. MAJORAÇÃO. Apelação interposta pela promitente vendedora contra sentença que determinou a resilição de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com restituição de valores pagos e retenção de 10%. A questão em discussão versa sobre a fixação do percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador, considerando a necessidade de ressarcir a vendedora por despesas decorrentes do inadimplemento do comprador, em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor. O promitente comprador reconheceu sua inadimplência, justificando a rescisão contratual. A retenção de 10% que destoa da jurisprudência do STJ que recomenda que, em contratos anteriores à Lei 13.786/2018, a retenção seja equivalente a 25%. Necessária a majoração para assegurar o equilíbrio contratual. Quanto às cotas condominiais, pagas pelo comprador antes de tomar posse do imóvel, ele tem direito à restituição pela incorporadora. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. RESILIÇÃO DE

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PELO PROMITENTE VENDEDOR. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NA DECISÃO. *Inexiste no acórdão embargado qualquer omissão, contradição ou obscuridade que justifique a interposição dos declaratórios, pretendendo, os embargantes, na verdade, modificar o julgado. Embargos de declaração CONHECIDOS e DESPROVIDOS.*

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação do artigo 51 e 63, §4º da Lei 4.864/64, além de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 1127 a 1140.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que os recorrentes pretendes, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) Contudo, embora a situação justifique a devolução de valores ao consumidor, também evidencia a necessidade de uma retenção mais adequada do que apenas 10% para assegurar que a vendedora recupere parte dos prejuízos sofridos, ao mesmo tempo em que se evita onerar indevidamente o consumidor. Conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça - STJ, em casos de rescisão contratual por desistência imotivada do comprador realizada antes da Lei 13.786/2018 - Lei do Distrato Imobiliário, é considerado razoável e justo a retenção de até 25% dos valores pagos: (...) Diante do exposto, a sentença de primeiro grau deve ser reformada para majorar para 25% o percentual de retenção dos valores pagos pelo

promitente comprador, que, ao desistir do contrato, não pode transferir quase integralmente os riscos e perdas para a fornecedora. O ajuste, portanto, é essencial para assegurar o equilíbrio contratual, minimizar o impacto financeiro do distrato e desestimular o rompimento unilateral do contrato, assegurando ao mesmo tempo um tratamento justo ao consumidor. “(Fls. 1002 a 1003).

Com efeito, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto dos **Enunciados nº 5 e nº 7** (“*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*”), além do fato do entendimento adotado pela Câmara estar em consonância com o do Superior Tribunal de Justiça, o que também obsta a admissibilidade do recurso, conforme o **Enunciado nº 83, todos da Súmula do STJ**. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022.)

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. PEDIDO DE AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DO CDC. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

2. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

(...)

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. "A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos

a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado" (AgRg no REsp n. 927.433/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2012, DJe 28/2/2012), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.474.264/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/10/2021, DJe de 22/11/2021.)"

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO. DEVOLUÇÃO. VALOR INFERIOR. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

3. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e da condenação aos ônus sucumbenciais demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7/STJ.

5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.

7. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

8. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022.)

Ressalte-se, por fim, que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, conforme julgado acima colacionado, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ. Ademais, verifica-se que o recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar a alegada divergência jurisprudencial, deixando de colacionar os precedentes jurisprudenciais favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial, comparando analiticamente os acórdãos confrontados, nos termos previstos no artigo 1.029, §§ 1º e 2º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ.

À vista do exposto, **INADMITO** o recurso especial interposto, com fulcro no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

