

Recurso Especial Cível nº 0027523-76.2019.8.19.0208

Recorrente: R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Recorrida: PAULA BARROSO ARAÚJO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 480-492, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face do acórdão da 15ª Câmara de Direito Privado, fls. 426-432 e 467-469, assim ementado:

“CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. Promessa de compra-e-venda de unidade imobiliária. Rescisão por culpa da promitente compradora, condenação da ré na devolução de 75% (setenta e cinco por cento), com retenção de 25% (vinte e cinco por cento), percentual apto a remunerar as despesas administrativas, com correção do desembolso e juros do trânsito em julgado. Sum 1002 do e. STJ. Sucumbência pela demandada. Honorários de 10% do total da condenação. Provimento do recurso para essa finalidade. Unânime.”

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VICIOS DO JULGADO COM O INTUITO DE OBTER NOVO JULGAMENTO. JULGADO QUE ENFRENTOU TODA A MATÉRIA DISCUTIDA. INSATISFAÇÃO DO EMBARGANTE COM O RESULTADO QUE LHE FOI DESFAVORÁVEL. Toda matéria ventilada não escapou à apreciação do Órgão Julgador. Os embargos não e prestam a provocar nova decisão da causa ou reexame das provas, não havendo necessidade de serem mencionadas as regras ditas prequestionadas. Inexistência de vícios

do julgado. Rejeição dos embargos.
Unânime.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente aponta violação dos artigos 476, do Código Civil e 329 c/c 1.013, do Código de Processo Civil. Defende, em suma, inovação recursal em relação ao percentual pleiteado a título de devolução e ofensa ao princípio da exceção do contrato não cumprido. Requer, ainda, a concessão de efeito suspensivo.

Contrarrazões, fls. 505- 513.

É o brevíssimo relatório.

A lide originária versa sobre ação visando a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel e a restituição de quantias pagas. Sentença de improcedência reformada em sede recursal.

O acórdão reformou parcialmente a sentença “*para decretar a rescisão do negócio jurídico de compra e venda e condenar a ré na devolução de 75% (setenta e cinco por cento) das parcelas pagas pelo promitente comprador, corrigidas de cada desembolso e juros a contar da trânsito em julgado.*”

Confira-se a fundamentação do acórdão recorrido (grifei):

“(...) A desistência do negócio jurídico deu-se por iniciativa do promitente comprador, não havendo que se falar em restituição de todos os valores pagos, uma vez que não houve descumprimento por parte da ré. Nesse passo, o STJ firmou entendimento de que o percentual a ser retido pelo promitente vendedor pode flutuar entre o mínimo de 10% e máximo de 25%, conforme as circunstâncias de cada caso concreto Assim, nos termos do artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, e do enunciado nº 543, da Sumula do Colendo STJ, deve a ré ser condenada na devolução de 75% do valor pago pelo promitente comprador. A respeito editada a Sum. 543, do Colendo STJ:...”. (fl. 428).

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao **impugnar o acórdão que reconheceu o direito dos recorridos à devolução de parte do valor desembolsado para a compra do imóvel**, pretende, 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.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) *se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ*".

Assim, pelo que se depreende da leitura dos trechos acima destacados do acórdão recorrido, verifica-se que 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, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** ("A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial").

Observe, também, que o acórdão recorrido reconhece e justifica que o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco) sobre o montante devido está em consonância com a média percentual adotada em casos análogos.

Neste passo, o aresto está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa a seguir (grifei):

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964,

art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019).

2. Nos termos 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."

3. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)"

“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 n^{os} 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 n^{os} 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.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante

(Súmula 543/STJ)" - (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019).

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, 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 apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%. Precedentes.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide sobre cada desembolso.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.987.552/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022.)

Dessa maneira, na medida em que o julgado atacado está de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inadmissível o recurso especial à luz da **Súmula nº 83 do STJ** (*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*), mesmo quando fundado no artigo 105, III, "a", da CF.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra, restando **PREJUDICADO** o pedido de efeito suspensivo.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2025.

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