

Recurso Especial Cível nº 0006443-82.2017.8.19.0028

Recorrente: LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Recorrido: ARTUR ALVES DE SOUZA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, fls. 402/407, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Sexta Câmara de Direito Privado, fls. 380/388 e 397/400, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESFAZIMENTO VOLUNTÁRIO DO PACTO PELO COMPRADOR. EM QUE PESE A AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA INSUSTENTABILIDADE ECONÔMICA DO APELADO, EVENTUAL CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE DA AVENÇA DEVE SER REPUTADA COMO NULA A TEOR DO DISPOSTO NO ART. 51, XV, DO CDC. A CORTE CIDADÃ ENTENDE POR LÍCITA A DESISTÊNCIA DO CONSUMIDOR, AINDA QUE IMOTIVADAMENTE, COM POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO PELO VENDEDOR DE PARTE DA QUANTIA QUE JÁ FOI ADIMPLIDA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. PERCENTUAL FIXADO NA SENTENÇA EM 25% QUE SE DENOTA ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISUM QUE NÃO DESAFIA REFORMA. PRECEDENTES DESTES E. TRIBUNAL. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. TEMA 1.059 DO STJ. INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ART. 1.022, I, II E III DO CPC/2015. NÃO HÁ OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL NO ACÓRDÃO EMBARGADO. REFORMA DO DECISUM QUE DEVE SER BUSCADA POR MEIO DO RECURSO ADEQUADO. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 489, §1º, II, do Código de Processo Civil e no artigo 420 do Código Civil. Afirma que o acórdão não foi devidamente fundamentado. Com efeito, alude que o Colegiado se limitou a afirmar que o dispositivo contratual acerca da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não está em consonância com as disposições do CDC. Assevera que ao entender pela possibilidade da rescisão do contrato, com a devolução de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores recebidos pela recorrida, o Colegiado deixou de observar que a cláusula 7.2 estabeleceu a irrevogabilidade e irretratabilidade o contrato.

Contrarrazões, fls. 418/425.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de ação rescisória c/c restituição das quantias pagas. O Juízo de Primeiro grau julgou procedentes em partes os pedidos. O Colegiado da Câmara de origem negou provimento ao recurso de apelação e aos embargos de declaração, nos termos dos acórdãos acima ementados.

Pois bem, consta da fundamentação do acórdão vergastado:

“A relação entre as partes é de consumo, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, bem como pelas demais normas e princípios que compõem o microssistema que regulamenta a matéria, uma vez que o autor se enquadra no conceito de consumidor final do serviço e a ré no de

fornecedora, nos termos, respectivamente, dos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. Denota-se incontroverso nos autos que a rescisão contratual se deu a pedido do autor, que afirmou na exordial, a impossibilidade de continuidade do pagamento das parcelas por ele assumidas. Nesse diapasão, ao revés do alegado no apelo, eventual cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, não pode ser considerada válida, nos termos do artigo 51, XV, do CDC, mormente por se tratar de contrato de adesão (art. 54 do mesmo diploma legal), impondo ao comprador a prévia renúncia do direito de arrependimento. Vale a transcrição dos aludidos dispositivos, in verbis: Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor; Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. Ademais, em que pese a existência de julgados em sentido contrário, a Corte Cidadã vem entendendo ser lícita a desistência do consumidor, ainda que imotivadamente, estabelecendo, neste caso, entretanto, a possibilidade de retenção de valores por parte do vendedor. Vale dizer, é possível a rescisão do contrato por desistência do promitente comprador, desde que no distrato seja observado o direito de retenção pela parte vendedora. Conquanto a parte apelante aduza o aumento do salário básico do apelado desde a celebração do pacto, diversos fatores podem influir sobre a capacidade econômico-financeira do adquirente, tornando-se imperiosa a busca por uma saída razoável e justa para ambas as partes (comprador e vendedor), que pondere equilíbrio contratual, boa-fé objetiva e vedação ao enriquecimento sem causa, eis que o vendedor poderá, inclusive, alienar novamente o bem. Destarte, é plenamente lícito ao autor, ora apelado,

desistir da avença, por motivos de incapacidade financeiras, consoante informado na notificação contratual, e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção pela ré, de parte do montante adimplido. Com efeito, no entendimento desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça: “na hipótese de rescisão contratual, admite-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas” (AgInt no AREsp 399161 /SP – Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA – Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA – Data do Julgamento: 22/08/2017). Isso porque restou consolidado o entendimento, de que: “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” (Verbete sumular nº 543 do STJ). Decerto que o comprador deve arcar com os encargos decorrentes de sua desistência, suportando a retenção de parte do valor das parcelas pagas, inclusive porque os prejuízos e despesas são inerentes ao próprio desfazimento do negócio, por sua culpa exclusiva. Cumpre asseverar, por oportuno, que a 3ª Turma do Col. Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.820.330-SP, decidiu que a multa por desistência do comprador, em contrato de compra e venda de imóvel celebrado antes da Lei 13.786/2018, como é a hipótese dos autos, não pode ultrapassar 25% do total da quantia paga: (...)” (fls. 383/384)

O recurso não pode ser admitido no que respeita à alegação de ofensa ao **artigo 489 do Código de Processo Civil**, pois não se vislumbra na hipótese

vertente que o acórdão recorrido padeça de qualquer dos vícios descritos no referido dispositivo legal.

Com efeito, o órgão julgador apreciou com coerência, clareza e devida fundamentação as teses suscitadas durante o processo judicial, bem como abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX, da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o artigo **489, §1º, do CPC**.

Observe-se que o colegiado se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AOS ARTS. 141 E 492 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. NÃO DEMONSTRAÇÃO. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. **OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO.** ERRO DE CÁLCULO. VERIFICADO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETES 83 E 568 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.*

1. Não havendo a devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados, incidente o enunciado 284 da Súmula do STF.

2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, os enunciados 83 e 568 da Súmula do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento”.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1472560/RS - Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 04/02/2020 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/02/2020).

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

3. Agravo interno não provido”.

(AgInt no AREsp 1576086/MG - Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 16/12/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/12/2019).

Ademais, o mero inconformismo da parte não autoriza a reabertura do exame de matérias já apreciadas e julgadas, ou a introdução de questão nova, conforme já se manifestou o STJ:

“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO

ART. 1.022 DO CPC/2015. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES DECIDIDAS. IMPOSSIBILIDADE. CARÁTER PROTELATÓRIO EVIDENCIADO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15.

1. De acordo com a norma prevista no art. 1.022 do CPC/15, são cabíveis embargos de declaração nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou correção de erro material da decisão recorrida. 2. Os segundos embargos de declaração servem ao saneamento do acórdão embargado, e não à revisão do anterior aresto proferido em sede de agravo regimental, com o qual não se conforma o embargante. 3. Embargos de declaração rejeitados com aplicação à parte embargante de multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015”.

(EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1258564/SP - Relator(a) Ministro SÉRGIO KUKINA - PRIMEIRA TURMA - Data do Julgamento 08/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 15/04/2019).

Ademais, pelo que se depreende da leitura dos autos, a parte recorrente foi condenada à devolução integral das quantias pagas ao promitente comprador, em razão do reconhecimento da culpa exclusiva do promitente vendedor, sendo o juro contado a partir da data da citação. Dessa forma, o acórdão recorrido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não sendo admissível recurso especial, tal como orienta a **Súmula nº 83** daquela Corte: “NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGÊNCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA” (**Súmula 83, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283**).

Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA

ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. CABIMENTO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM ADEQUADO. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. Em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, deve haver a restituição imediata e integral das parcelas pagas.

3. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem.

4. Quanto ao valor da indenização, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a índole irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame.

5. A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como

termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

6. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

7. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 8. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp 1698841 / MS, Relator(a) Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Data do Julgamento 01/03/2021, DJe 22/03/2021)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE-VENDEDOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos " casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.896.711/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

Ademais, vê-se que uma das questões tratadas no presente recurso, diz respeito ao direito de retenção pelo promitente vendedor/construtor da quantia paga no caso de rescisão de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, **por inadimplência do adquirente**.

Com efeito, a desistência imotivada do adquirente (rescisão unilateral) sempre foi admitida pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai da Súmula 543 da sua jurisprudência predominante, ressaltando-se ao incorporador o direito de reter parte dos valores recebidos (entre 10% a 25% a depender do caso concreto), devendo a restituição dos valores a ser feita imediatamente.

Pelo que se depreende da leitura dos trechos da decisão, que fixou o percentual de retenção em 25% do total da quantia paga, determinando, assim, a devolução imediata e em parte dos valores, verifica-se que o acórdão recorrido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não sendo admissível recurso especial, tal como orienta a **Súmula nº 83** daquela Corte: “NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGÊNCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA” (**Súmula 83**, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283).

Neste sentido:

“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, 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 orientação da Segunda Seção desta Corte é 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, alguém do percentual de 25%. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo." Súmula 211 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.064.905/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022.)"

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e

cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.

2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção.

3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento”.

(AgInt no AREsp 1384313 / PE, Relator(a) Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Órgão Julgador - QUARTA TURMA, Data do Julgamento 26/03/2019, DJe 29/03/2019).”

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.417.032 - SP (2018/0333500-2)

DECISÃO

Cuida-se de agravo (artigo 1.042 do CPC/2015), interposto por GAFISA S/A contra decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, visa reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fl. 462, e-STJ):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS.

1. Nulidade da sentença, por vício extra petita. Não ocorrência.

Rescisão contratual que impõe o retorno das partes ao status quo ante, com devolução dos valores pagos, descontadas as despesas suportadas pela vendedora, independentemente de pedido expresso (Súmula 01 deste Tribunal).

2. *Desistência do negócio formulada pelos adquirentes. Hipótese em que necessária a resolução do pactuado e o retorno das partes contratantes ao estágio anterior à avença. Restituição de parte da verba solvida. Medida necessária, autorizada a retenção de valores (Súmula 543, STJ). Retenção do equivalente a 20% do montante quitado. Percentual ajustado às particularidades do caso concreto. Disposição contratual, na espécie, abusiva. Falta de ocupação do imóvel ou de despesas extraordinárias, aliás, sequer demonstradas, a autorizar a retenção pretendida. Majoração afastada.*

3. *Taxa de ocupação do bem. Inaplicabilidade. Ausência de imissão na posse dos compradores, em razão da inadimplência.*

Desconto de percentual a este título do montante a ser devolvido afastado. Descabida, pelo mesmo motivo, a condenação ao pagamento da cota condominial, conforme entendimento do C.

STJ.

4. Taxa de cartório ou de elaboração de contrato. Cobrança indevida.

Contrato inerente à relação contratual proposta pelas vendedoras.

Hipótese, ainda, de contrato de adesão. Exigência de contraprestação que configura venda casada. Precedente.

5. *Reforma da sentença, com provimento do recurso dos compradores, que autoriza a aplicação do art. 86, § único, do CPC, carreando à ré os ônus da sucumbência, fixando-se os honorários advocatícios em 15% sobre o valor da condenação.*

**APELO DOS AUTORES PROVIDO E DESPROVIDO
O RECURSO DA RÉ.**

Nas razões do recurso especial (fls. 239/251, e-STJ), a recorrente alegou violação aos artigos 427 e 884 do Código Civil e artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Afirmou que houve violação ao princípio do pacta sunt servanda, e que somente a aplicação das cláusulas

contratuais previamente estabelecidas seria capaz de promover justiça entre as partes envolvidas (fl. 476, e-STJ). Alegou que as cláusulas contratuais não podem ser desconsideradas, porquanto firmadas em comum acordo. Asseverou que o percentual estabelecido a título de devolução das quantias pagas acarretará prejuízo em seu desfavor e enriquecimento sem causa dos recorridos e que deve ser determinada a retenção de no mínimo 30% do montante pago. Destacou que o contrato não viola o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor que veda a perda total dos valores pagos sem estabelecer um limite à possibilidade de retenção. Aduziu não haver onerosidade excessiva. Referiu, também, que os recorridos são responsáveis pelo pagamento das despesas condominiais dos meses de dezembro de 2015, janeiro e fevereiro de 2016, pois conforme contratualmente previsto os compradores responderiam por tais despesas desde a data da instalação do condomínio.

Sem contrarrazões.

Em juízo provisório de admissibilidade (fls. 501/502, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial pela ausência de demonstração de violação aos dispositivos arrolados e pela incidência da Súmula 5/STJ.

Contraminuta às fls. 519/525, e-STJ.

É o relatório.

Decide-se.

A irresignação não merece prosperar.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável 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, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador". (REsp

1.224.921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

(...)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, entendeu como suficiente e determinou que o percentual de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos seria o bastante para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

Vejamos (fls. 465/466, e-STJ):

(...)

Assim, para rever o entendimento acerca da insuficiência do percentual de retenção para a reparação dos danos, seria necessária a incursão no acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de especial, a teor da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido, confira-se:

(...)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. AGRAVO INTERNO SUBMETIDO AO NCPC. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRINCÍPIO DO TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APELLATUM. RETENÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os 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.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o órgão judicante deixa de se manifestar sobre a incidência de dispositivo legal irrelevante para o julgamento da causa.

3. A definição do valor a ser restituído pelo promitente comprador é procedimento natural na sentença que decreta a extinção do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Assim, não configura ofensa ao princípio do *tantum devolutum quantum appellatum* o exame da questão em grau de apelação, sobretudo porque a questão, na hipótese, foi efetivamente arguida na apelação.

4. Na linha dos precedentes desta Corte, admite-se como razoável nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, seja arbitrado entre 10% e 25% das prestações pagas.

5. Isso não afasta, porém, a possibilidade de que, em determinado caso concreto, situação excepcional recomende outra solução, tendo em vista o princípio da vedação do enriquecimento indevido.

6. No caso dos autos, o Tribunal de origem destacou que o imóvel foi ocupado por muito tempo, sem que fossem pagas as prestações do contrato, gerando para o promitente vendedor um grave prejuízo.

Destacou, também, que o perdimento de todas as parcelas pagas seria a única forma de recompor esses prejuízos.

7. Impossível, nesses termos, verificar se a determinação de retenção da integralidade dos valores pagos constitui ou não justa contraprestação pelo tempo de fruição do imóvel sem revolver matéria fático-probatória. Nesses termos, a pretensão recursal encontra obstáculo na Súmula nº 7 do STJ.

8. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do

NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

9. Agravo interno não provido, com aplicação de multa.

(AgInt no REsp 1395252/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 15/06/2018; grifou-se)

(...)

3. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao reclamo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-em 10% (dez por cento) os honorários fixados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 19 de dezembro de 2018.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator

(AREsp n. 1.417.032, Ministro Marco Buzzi, DJe de 01/02/2019.)”

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS COMPRADORES. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ENCARGOS RESCISÓRIOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos. 1.1. Além disso, "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 n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa é a situação dos autos. 1.2. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ. 2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 3. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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". 3.1. No caso, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas. Tal solução não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ. 4. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF). 5. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial. 6. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 7. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 8. Segundo a jurisprudência do STJ, "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 REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. 9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do

STJ). 9.1. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou previamente os adquirentes da incidência da comissão de corretagem, tampouco lhes prestou informações claras a justificar o repasse de tal encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 10. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282, 356 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. 11. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023.)

Salienta-se que a referida Súmula não se restringe às hipóteses do artigo 105, III, "c", da Constituição Federal, mas alcança igualmente os recursos interpostos pela alínea "a" daquele dispositivo:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA - CONTRATO DE REPRESENTAÇÃO EMPRESARIAL FIRMADO ENTRE UMA EMPRESA BRASILEIRA (REPRESENTANTE) E UMA ITALIANA (REPRESENTADA). FORO DE ELEIÇÃO - INDICAÇÃO DA JUSTIÇA ITALIANA PARA DIRIMIR QUALQUER CONTROVÉRSIA INERENTE AO CONTRATO - COMPETÊNCIA INTERNACIONAL CONCORRENTE - SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO FUNDADA NA AUSÊNCIA DE JURISDIÇÃO BRASILEIRA - ANULAÇÃO - DELIBERAÇÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

1. Para a jurisprudência do STJ, a cláusula de eleição de foro existente em contrato de prestação de serviços no exterior, portanto, não afasta a jurisdição brasileira. Precedentes: RO 114/DF, Rel. Min. Raul Araújo, Dje de 25/06/2015; EDcl nos EDcl no REsp 1159796/PE, Rel. Min. Nancy Andrichi, Dje de 25/03/2011; REsp 1.168.547/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Dje de 07/02/2011.

2. A incidência da Súmula 83/STJ não se restringe aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, sendo também aplicável nos reclamos fundados na alínea "a", uma vez que o termo "divergência", a que se refere a citada súmula, relaciona-se com a interpretação de norma infraconstitucional.

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 679.421/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2016, Dje 31/03/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PREPARO. AUSÊNCIA DA GUIA DE RECOLHIMENTO. INADMISSIBILIDADE DE JUNTADA POSTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE CERTIFICAÇÃO ACERCA DA ENTRADA DOS RECURSOS NOS COFRES PÚBLICOS. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO COM BASE NAS ALÍNEAS A E C DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ.

POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. INTIMAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO SOMENTE QUANDO INSUFICIENTE. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O princípio da instrumentalidade das formas não tem o condão de possibilitar a relativização do não atendimento

às exigências do art. 525 do CPC/1973 no que diz respeito às peças obrigatórias ou necessárias do agravo de instrumento.

2. "É insuficiente, para comprovação do preparo, a apresentação somente do comprovante de pagamento do porte de retorno e das custas processuais, pois é indispensável a juntada das respectivas Guias de Recolhimento [...]" (AgRg no AREsp n. 723.573/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma julgado em 27/10/2015, DJe 12/11/2015).

Incidência da Súmula 83/STJ.

3. **É pacífico, nesta Casa, que a aplicação da Súmula 83/STJ abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. Precedentes.**

4. A intimação para a regularização do preparo do recurso (agravo de instrumento, na espécie) só é devida na hipótese em que o valor recolhido se mostrar insuficiente, situação que não se amolda ao caso dos autos. Precedente.

5. **Agravo regimental a que se nega provimento."**

(AgRg no AREsp 812.679/CE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 01/08/2017).

À vista do exposto, em estrita observância ao artigo 1030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2025.

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