

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1854190 - SP (2019/0377972-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI

AGRAVANTE : ANA CLAUDIA MACIEL

**ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144**

AGRAVADO : PHASER INCORPORACAO SPE S.A

**ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
ALEXANDRE GARCIA CARGANO - SP295609**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL -
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO
CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE
DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA
PARTE ADVERSA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do
REsp 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. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,
acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por
unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti
e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o
Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.190 - SP (2019/0377972-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ANA CLAUDIA MACIEL
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
AGRAVADO : PHASER INCORPORACAO SPE S.A
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594
ALEXANDRE GARCIA CARGANO - SP295609

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por ANA CLAUDIA MACIEL, em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário, que deu parcial provimento ao recurso especial da parte adversa.

O apelo nobre, a seu turno, manejado por PHASER INCORPORACAO SPE S.A, amparado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e outras avenças Propositura por compromissária compradora contra promitente vendedora - Sentença de procedência - Inconformismo da ré, suscitando preliminar de cerceamento de defesa e alegando quanto ao mérito, que o percentual de retenção estipulado pela sentença não é suficiente para ressarcir os prejuízos causados pela resolução do contrato, devendo ser elevado para, no mínimo, 25% dos valores pagos, que deve ser reconhecida a obrigação da autora de pagar a comissão de corretagem, que os valores pagos a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária devem ser restituídos de forma simples e que também sejam fixados honorários advocatícios para os seus patronos Cerceamento de defesa não configurado Correto o percentual de retenção fixado em sentença Taxa de assessoria técnico-imobiliária deve ser restituída de forma simples - Efetivada a prestação do serviço de corretagem, ainda que, posteriormente, rescindido o contrato de compra e venda, não há que se falar em devolução de qualquer valor pago a este título, mormente porque a rescisão se deu por culpa exclusiva da autora que, por falta de condições financeiras para continuar honrando com as obrigações contratadas, solicitou o distrato do contrato Correta distribuição dos ônus da sucumbência Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do especial (fls. 288-406, e-STJ), a insurgente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 394, 396 e 405 do CC; sustentando, em síntese, que a retenção deveria ser de 25% dos valores pagos e que os juros de mora somente deveriam incidir a partir do trânsito em julgado.

Contrarrazões às fls. 489-499, e-STJ.

O Tribunal local admitiu o recurso especial, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 553-556, e-STJ), este signatário deu parcial provimento ao recurso especial a fim de fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela autora.

Irresignada (fls. 558-571, e-STJ), a parte ora agravante busca combater a referida decisão, aduzindo que seria caso de aplicação das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.190 - SP (2019/0377972-3)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 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. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar, devendo ser mantida na íntegra a decisão monocrática por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, no que tange à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos seria o devido para indenizar a recorrida pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

Contudo, 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%.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA.

JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

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).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o

construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

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

Da mesma forma que no caso julgado pela Segunda Seção, verifica-se que *"nada disse o acórdão a respeito **do valor dos custos incorridos pela empresa ré e nem os contrapôs às quantias pagas pelos autores e nem ao valor do contrato.**"*.

Era de rigor, portanto, a reconsideração da decisão agravada a fim de que fosse reformado o acórdão recorrido no ponto e fixado o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela promitente vendedora.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.854.190 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0377972-3

Número de Origem:

11228467120158260100 1122846-71.2015.8.26.0100

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PHASER INCORPORACAO SPE S.A

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594

ALEXANDRE GARCIA CARGANO - SP295609

RECORRIDO : ANA CLAUDIA MACIEL

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

MAURICIO ARRABAL - SP309686

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA CLAUDIA MACIEL

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

MAURICIO ARRABAL - SP309686

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

AGRAVADO : PHASER INCORPORACAO SPE S.A

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE - SP116594

ALEXANDRE GARCIA CARGANO - SP295609

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020