



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.755 - SC (2013/0174304-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, 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" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

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

3. O Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencidos os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti, que davam provimento ao agravo interno. Os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 09 de abril de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.755 - SC (2013/0174304-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 809/813) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa parte, deu-lhe provimento, a fim de condenar o recorrido ao pagamento de aluguéis à recorrente, a serem apurados em liquidação de sentença, bem como para permitir a incidência de juros moratórios sobre os valores a serem restituídos ao comprador, naquilo que exceder a 50% (cinquenta por cento) da multa pactuada, a partir do trânsito em julgado da decisão.

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos para (a) afastar a compensação da verba honorária admitida na decisão embargada (e-STJ fl. 791), e (b) retificar a parte dispositiva da decisão, dela passando a constar o seguinte: (i) fixação dos honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC/2015, e, (ii) à vista da sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), determinação de que as custas e o valor total dos honorários advocatícios sejam suportados na proporção do decaimento das partes, apurando-se os respectivos montantes em liquidação.

Em suas razões, a agravante refuta a aplicação da Súmula n. 7/STJ.

Segundo sustenta, "[n]o acórdão do TJSC citado pela decisão agravada, o TJSC não fez qualquer análise de fatos para a fixação do valor adequado da multa", tendo se limitado "a alegar que o percentual seria razoável, sem indicar qualquer circunstância a embasar tal conclusão" (e-STJ fl. 811).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado não apresentou contrarrazões (e-STJ fl. 816).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.755 - SC (2013/0174304-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, 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" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

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

3. O Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.755 - SC (2013/0174304-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRACIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada no ponto impugnado no presente recurso, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 785/791):

Trata-se de recurso especial (CPC/1973, art. 541) interposto com base no art. 105, III, "a" e "c", da CF contra acórdão do TJSC assim ementado (e-STJ fl. 648):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO. JUROS DE MORA. RETIFICAÇÃO *EX OFFICIO*. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA A FIM DE EVITAR O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CÔMPUTO DA CITAÇÃO VÁLIDA *EX VI* DO ARTIGO 405, DO CÓDIGO CIVIL. COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE PENAL DE PERDIMENTO DE 50% DOS VALORES PAGOS. RESCISÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR INADIMPLENTE. POSSIBILIDADE.

RETENÇÃO DE VALORES PELO PROMITENTE VENDEDOR ABUSIVA REDUÇÃO DESTA AO PATAMAR DE 10% DOS VALORES PAGOS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. RECURSO ADESIVO. AUSÊNCIA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA COM PARTE DO RECURSO PRINCIPAL. QUESTÕES EXTRAS NÃO CONHECIDAS. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. REDUÇÃO DA 1ª CLÁUSULA PENAL DE 50% PARA 10% PROCEDIDA CORRETAMENTE PELO MAGISTRADO A QUO A FIM DE SE EVITAR O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO E MANTER O EQUILÍBRIO NA RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 671/676).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 680/701), a recorrente indica violação do art. 535, II, do CPC/1973, no caso de se concluir pela ausência de prequestionamento das matérias veiculadas nos embargos de declaração.

Aponta dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 475, 51, II, e 53 do CDC, porque inexistiria abusividade na retenção de 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo adquirente, ante a rescisão culposa do contrato por iniciativa do comprador, justificando, assim, que, no caso concreto, a retenção de valores ocorresse em tal patamar, a fim de propiciar a efetiva recomposição dos seus prejuízos, e não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

somente em 10% (dez por cento).

Em caráter subsidiário, sustenta que os precedentes desta Corte Superior admitiriam a retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago pelo comprador inadimplente, além de sua condenação ao pagamento de aluguéis, devido à ocupação dos lotes no período de sua mora.

Aduz divergência interpretativa e afronta aos arts. 394 e 405 do CC/2002 e 219 do CPC/1973, visto que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao adquirente – naquilo que exceder a 50% (cinquenta por cento) da multa pactuada –, na situação de rescisão do contrato de compra e venda imobiliária por iniciativa desse, seriam devidos a partir do trânsito em julgado da decisão que decreta a rescisão da avença, e não da citação.

Foram apresentadas contrarrazões, requerendo a condenação da recorrente ao pagamento de multa por litigância de má-fé (e-STJ fls. 741/760).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 762/763).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, por isso devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

As contradições, omissões e obscuridades que fundamentaram a alegação de negativa de prestação jurisdicional sustentada pela recorrente são genéricas, porque não discriminam a forma em que o acórdão recorrido teria incorrido nos apontados vícios.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284/STF.

A propósito: "A mera assertiva de que o Tribunal local, mesmo após a oposição dos embargos de declaração, não se manifestou quanto às questões postas constitui alegação genérica de violação, caso em comento, configurando fundamentação deficiente a atrair a incidência do teor da Súmula 284/STF" (AgRg no AREsp n. 587.074/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 6/4/2016).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador – que deu causa à rescisão contratual – seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

Para tanto, devem ser avaliados 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 n. 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011). No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.
3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.
4. Agravo interno não provido.

(AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016.)

A Corte de origem, soberana na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento), sobre os valores pagos, bastaria para indenizar a recorrente pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ fls. 656/657):

A ré/apelante e o autor/recorrente adesivo versaram a respeito da cláusula que determina a perda de 50% dos valores pagos em caso de rescisão contratual.

(...)

Ademais, a cláusula décima, em seu parágrafo único, prescreve que:

Na hipótese do '*caput*' (rescisão) os promitentes compradores perderão, a até então já pagas, recebendo em devolução, contra a efetiva restituição do imóvel, importância correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor pago", (fl. 162)

Admite-se a retenção de parte dos valores pagos pelo contratante em caso de ruptura do pacto inicialmente firmado. Referida perda possui intuito de remunerar o vendedor pelos transtornos sofridos com a ruptura do negócio, possuindo caráter indenizatório.

No entanto, esta retenção deve ser fixada em percentual razoável, de modo a não configurar abusividade mediante o locupletamento ilícito de um em detrimento de outro.

(...)

Desta forma, mantenho o reconhecimento da abusividade na cláusula contratual que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, a qual a alteração procedida em primeiro grau será mantida, para permitir a perda de 10% (dez por cento) dos valores efetivamente pagos em caso de rescisão contratual, sob pena do enriquecimento sem causa.

Alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, a teor da Súmula n. 7/STJ. Sobre o tema:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 791.197/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 3/12/2015.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 701.969/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 2/3/2017.)

Com efeito, o Tribunal a *quo*, ao fixar o percentual de retenção em 10% (dez por cento) dos valores pagos pela parte recorrida – considerando as peculiaridades da causa –, observou os parâmetros jurisprudenciais adotados nesta Corte Superior. Estando o acórdão impugnado em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Segundo, a jurisprudência desta Corte Superior, "a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito de indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência" (AgRg no AREsp n. 199.817/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2013, DJe 11/11/2013).

Desse modo:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA.

RESCISÃO. CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS AOS COMPRADORES. FRUIÇÃO DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DEVIDA À VENDEDORA DURANTE O PERÍODO EM QUE A POSSE FOI EXERCIDA PELO COMPRADOR. 1. É cabível indenização à vendedora pelo período em que o comprador usufruiu do imóvel.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 763.015/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 27/10/2017.)

Além disso, a jurisprudência do STJ orienta-se pela possibilidade da cumulação de multa contratual com o pagamento de aluguéis ou de taxa de fruição do imóvel, por causa da ocupação do bem pelo adquirente no período de sua inadimplência.

Nesse aspecto:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE "RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE". INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. A cláusula penal, consistente na retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas, visa, entre outras coisas, ao ressarcimento do promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22.03.2011, DJe 16.04.2012). Por outro lado, caso o promissário comprador continue na posse do bem após a mora, será devida, ao credor, indenização por perdas e danos, a título de aluguéis, o que não se confunde com a pena convencional.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.179.783/MS, Relator inistro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 26/4/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO USO PROLONGADO DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL.

1. A desistência do negócio, por parte do promitente-comprador, deu-se após a entrega e uso prolongado do imóvel, circunstância apta a ensejar ressarcimento ao vendedor, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel pela parte inadimplente.

(...)

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag n. 1.010.279/MG, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/5/2009, DJe 25/5/2009.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. PERDAS E DANOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - CLÁUSULA PENAL - TAXA DE FRUIÇÃO - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que a multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.285.565/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2015, DJe 8/10/2015.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

(...)

- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 953.907/MS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/3/2010, DJe 9/4/2010.)

A Corte local concluiu que a recorrente não faria jus à indenização por aluguéis, devido à ocupação do imóvel pelo comprador no seu período de mora, nos seguintes termos (e-STJ fls. 674/675):

E em relação aos aluguéis supostamente devidos, estes estão incluídos na multa contratual, cujo cunho é indenizatório, assim como o aluguel, não havendo que se fixa-los por se tratar de *bis in idem*.

Assim, o aresto impugnado está em dissonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao ponto, devendo ser reformado para a condenação da parte recorrida ao pagamento de aluguéis à recorrente, a serem apurados em liquidação de sentença.

O entendimento desta Corte é firme no sentido de que, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliária, por simples desistência do promitente comprador, os juros moratórios incidentes sobre as parcelas pagas a serem restituídas serão devidos a partir do trânsito em julgado da decisão. A esse respeito:

CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE-COMPRADOR INJUSTIFICADAMENTE. PARCELA A SER RESTITUÍDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO DE FLUIÇÃO. TRÂNSITO EM JULGADO.

I. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

II. Inexistência de mora anterior da ré.

III. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.008.610/RJ, Relator Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/3/2008, DJe 3/9/2008.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(...)

4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

5. Recurso especial provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp n. 1.211.323/MS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015.)

Na mesma linha: REsp n. 1.617.652/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 29/9/2017.

A Corte local, ao determinar a incidência do encargo discutido desde a citação, dissentiu da jurisprudência pacífica desta Casa (e-STJ fls. 655/656). Em tais condições, impõe-se a reforma parcial do acórdão, a fim de delimitar a cobrança dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, sobre os valores a serem devolvidos que excederem a 50% (cinquenta por cento) da multa pactuada. Por fim, rejeito o pedido de condenação da recorrente à multa por litigância de má-fé (e-STJ fl. 760), visto que não ficou demonstrada conduta maliciosa ou temerária a justificar tal sanção, pois a parte tão somente intentava a reforma da decisão que lhe foi desfavorável.

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de condenar a parte recorrida ao pagamento de aluguéis à recorrente, a serem apurados em liquidação de sentença, bem como para possibilitar a incidência dos juros moratórios incidentes sobre os valores a serem restituídos ao comprador – naquilo que exceder a 50% (cinquenta por cento) da multa pactuada –, a partir do trânsito em julgado da decisão.

Honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, com fundamento no art. 20, § 3º, do CPC/1973.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 21 do CPC/1973), as custas e o valor total dos honorários advocatícios, admitida a compensação, deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes, apurando-se os respectivos valores em liquidação.

Publique-se e intimem-se.

Conforme afirmado na decisão agravada, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, o STJ tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total, conforme as peculiaridades de cada caso. No entanto, a discussão a respeito da porcentagem aplicada pelo Tribunal estadual encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS ADOTADAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. RAZOABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A controvérsia foi decidida de forma suficientemente fundamentada pelo acórdão recorrido, o que afasta a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. Não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

2. "Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indenização pelas despesas decorrentes o próprio negócio" (Aglnt nos EDcl no AREsp 989.906/SP, Rel.

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O acórdão recorrido, ao fixar a retenção de 10% sobre o valor pago, está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ, no ponto. Ademais, a verificação do patamar mais condizente com a realidade fática do caso encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Manutenção dos honorários advocatícios fixados em R\$ 4.000,00 com base na situação concreta do caso e no art. 85 do CPC/2015. Razoabilidade não afastada pela parte recorrente. Súmulas 283 e 284 do STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp 1218936/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. AGRAVO INTERNO SUBMETIDO AO NCP. 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 APPELLATUM. RETENÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCP 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 julgante 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(AglInt no REsp 1395252/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 15/06/2018)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.755 - SC (2013/0174304-7)

VOTO-VENCIDO

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Neste caso o juiz de primeiro grau havia assegurado à construtora a retenção de 50% do valor pago e, ao reduzir o percentual de retenção, o Tribunal o fez para permitir apenas 10% do valor pago.

Em tal contexto, entendo que o Tribunal somente poderia ter reduzido o percentual de retenção para 25%, o máximo dentro do intervalo que o Superior Tribunal de Justiça estabelece, e não justamente o mínimo, 10%. Já que o juízo singular considerara razoável 50%, a Corte de Apelação não poderia reduzir tanto aquele percentual para estabelecê-lo no mínimo de 10%, que é mesmo muito reduzido, salvo invocando razões especiais.

Por isso, pedi para trazermos o caso para a sessão presencial.

Considero demasiada a redução de 50% para 10%, pois entendo que deveria ser para 25%.

Esse setor tão importante para a economia do País está muito sacrificado por nossa jurisprudência quando admitimos o mínimo de 10% como percentual de retenção, pois, as mais das vezes, os 10% são insuficientes, mal compensam as despesas que tiveram os construtores com a corretagem e a propaganda.

Peço vênia para dar provimento ao agravo interno, estabelecendo em 25% o percentual de retenção.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.388.755 / SC

Número Registro: 2013/0174304-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00304843820128240000 20090662254 20090662254000200 304843820128240000 23970008225 23970048584
23970008225002

Sessão Virtual de 12/03/2019 a 18/03/2019

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA

ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003

DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765

FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100

RECORRIDO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO

REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579

FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA

ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003

DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765

FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100

AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO

REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579

FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 19 de Março de 2019



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0174304-7 **AgInt nos EDcl no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.388.755 / SC

Números Origem: 00304843820128240000 20090662254 20090662254000200 23970008225
23970008225002 23970048584 304843820128240000

PAUTA: 09/04/2019

JULGADO: 09/04/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
RECORRIDO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA
ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003
DOUGLAS ANDERSON DAL MONTE - SC015765
FABIO KUNZ DA SILVEIRA E OUTRO(S) - SC023100
AGRAVADO : ARNALDO CONSIDRA FERNANDES TROVISCAL - ESPÓLIO
REPR. POR : ÁLVARO PUGLIEIRO TROVISCAL - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : SOLANGE DOS ANJOS GONÇALVES - SC011579
FRANCIANE DIAS BRITO DOS SANTOS - SC014165

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencidos os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti, que davam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provimento ao agravo interno.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.