



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.150 - SP (2018/0032008-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANDRE RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : ADRIANA PATAH E OUTRO(S) - SP090796
CRISTIANE MARKERT BELLUCCI - SP176461
AGRAVADO : ANDREIA LUIZA RODRIGUES
AGRAVADO : MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES
ADVOGADO : JAIR DONIZETTI DOS SANTOS - SP173887

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. 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. Esta Corte firmou o entendimento de que é imediata a devolução dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.
3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese.
4. 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% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.
5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.150 - SP (2018/0032008-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por ANDRÉ RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA. contra a decisão (fls. 383/388, e-STJ) da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em virtude da aplicação das Súmulas nºs 5, 7 e 83/STJ.

No presente recurso, a agravante aduz que as matérias objeto do recurso especial não dependem de interpretação de cláusula do contrato ou demandam o reexame de provas. Afirma que o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça viola o *pacta sunt servanda* e nega aplicação às cláusulas contratuais.

Sustenta a afronta aos arts. 104, 110, 421, 422 e 725 do Código Civil e a existência de divergência jurisprudencial com o entendimento desta Corte, no sentido de que “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*” (fl. 398, e-STJ).

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (fl. 403, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.150 - SP (2018/0032008-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Com efeito, na origem, discute-se a restituição imediata das parcelas pagas pelos compradores, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel, os limites de retenção pelo vendedor e a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nesses contratos.

No que diz respeito à devolução imediata dos valores pagos, a conclusão do acórdão está em consonância com o Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos.

Eis a ementa do referido acórdão:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.

2. Recurso especial não provido" (REsp 1.300.418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

Tem incidência, assim, o enunciado da Súmula nº 568/STJ.

Quanto ao percentual do desconto a ser retido pela construtora, o acórdão confirmou a sentença que determinou a retenção de 12% (doze por cento) sobre o valor efetivamente pago pelos compradores. A sentença encontra-se assim fundamentada:

"(...) extrai-se do contrato firmado entre as partes que a cláusula penal nele estabelecida (cláusula 33 e seguintes) previu, para a hipótese de rescisão contratual por culpa dos compradores, a retenção de 12% do valor integral e atualizado do imóvel. Entretanto, a retenção de 12% do valor do imóvel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

representa montante de retenção nitidamente abusivo, traduzindo vantagem abusiva, excessiva e iníqua, ensejando o fomento de incremento patrimonial indevido em favor do réu e colocando os autores em desvantagem exagerada.

É de se considerar, nesse mesmo diapasão, que a construtora certamente venderá a terceiros a unidade imobiliária objeto da presente ação, oportunidade em que auferirá o lucro almejado sobre o bem.

Assim, a retenção razoável para a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis é de 12% sobre o valor efetivamente pago pelos autores.

[...] Portanto, os autores tem direito a devolução de 12% sobre o montante das parcelas pagas, qual seja R\$ 16.335,34 (dezesesseis mil trezentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro centavos)" (fls. 203/204 e-STJ).

No ponto, rever a conclusão do acórdão demandaria a interpretação de cláusula contratual, procedimento vedado em razão da Súmula nº 5/STJ.

Além disso, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser lícita a retenção pelo vendedor de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores.

A propósito:

"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.

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.

[...] 4. Agravo interno não provido." (AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 29/04/2016).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESFAZIMENTO. 1. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ART. 273 DO CPC/1973. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CDC. SÚMULA 543/STJ. 3. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

[...] 3. O percentual de retenção estabelecido pelo acórdão recorrido em 20% dos valores pagos, não destoa da atual jurisprudência desta Corte que, em caso de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, sendo que a fixação desse percentual foi analisada de acordo com as peculiaridades do caso concreto, não sendo viável a sua revisão nesta instância extraordinária, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido" (AglInt no AREsp 952.241/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 29/11/2016).

Por fim, no tocante à comissão de corretagem, o acórdão assim consignou: "*no contrato 'sub judice' não há cláusula informando a contratação e tampouco o valor da comissão de corretagem, constando nos autos apenas na planilha de cálculo que a comissão de corretagem foi cobrada (fls. 62)" (fl. 307 e-STJ).*

Tal conclusão não destoia do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, afetado ao rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938).

Na ocasião, firmou-se a tese de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão.

Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade.

2.2. 'Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem' (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.3. 'Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel' (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).

2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

procedência do pedido de restituição da SATI.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE."

(REsp 1.551.951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016 - grifou-se)

Ademais, observa-se que as conclusões da Corte de origem resultaram da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda.

A verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso exigiria o reexame de matéria fática e a reinterpretação de cláusulas contratuais, procedimento vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0032008-2

AgInt no
AREsp 1.247.150 /
SP

Número Origem: 10251581220148260564

EM MESA

JULGADO: 28/08/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CELMO FERNANDES MOREIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDRE RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : ADRIANA PATAH E OUTRO(S) - SP090796
CRISTIANE MARKERT BELLUCCI - SP176461
AGRAVADO : ANDREIA LUIZA RODRIGUES
AGRAVADO : MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES
ADVOGADO : JAIR DONIZETTI DOS SANTOS - SP173887

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDRE RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA
ADVOGADOS : ADRIANA PATAH E OUTRO(S) - SP090796
CRISTIANE MARKERT BELLUCCI - SP176461
AGRAVADO : ANDREIA LUIZA RODRIGUES
AGRAVADO : MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES
ADVOGADO : JAIR DONIZETTI DOS SANTOS - SP173887

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.