

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1816960 - RJ (2019/0157609-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA
LTDA
ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) -
RJ207356
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA
ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DO PREÇO EM RESCISÃO CAUSADA PELO COMPRADOR. SÚMULA 543/STJ. IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. AUTORIZAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL PARA A RESCISÃO UNILATERAL IMOTIVADA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "*na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*".

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, de relatoria da em. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019, assentou o entendimento de que as disposições da Lei 13.786/2018 sobre a devolução dos valores pagos e o percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por parte do consumidor, sem culpa do fornecedor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.

3. Para conhecimento do recurso especial, é indispensável o prequestionamento da matéria de direito federal, que ocorre quando o Tribunal de origem se manifesta inequivocamente acerca da tese, condição não verificada em relação à tese de inexistência de autorização legal ou contratual para a rescisão unilateral e imotivada do contrato.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.960 - RJ (2019/0157609-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) - RJ207356
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA
ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por **VIVERDE I SPE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, contra decisão monocrática desta relatoria de fls. 575-578 (e-STJ), que deu parcial provimento ao recurso especial que interpusera, a fim de: a) fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos objeto de restituição à parte autora, ora agravada, pela rescisão contratual por esta última causada; e b) determinar a incidência dos juros de mora sobre os valores objeto de restituição a partir da data do trânsito em julgado desta ação, em decorrência da rescisão de forma diversa da cláusula penal convencionada.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 581-599), a parte agravante alega a possibilidade de devolução parcelada do valor pago pelo preço, sob os seguintes argumentos:

a) A inaplicabilidade da Súmula 543/STJ ao caso dos autos, pois há distinção do contexto fático e socioeconômico daquele no qual foi firmado o precedente REsp 1.300.418/SC, que deu origem à aludida súmula, na medida em que o imóvel está finalizado, em vez de em construção; o prazo de devolução não foi analisado especificamente para ser considerado abusivo; não é possível a imediata revenda do imóvel no atual cenário econômico; nem o pedido da parte foi amparado na impossibilidade de arcar com o pagamento convencionado, todas circunstâncias que colocam as partes em desvantagem;

b) A aplicação imediata da Lei 13.786/2018 que introduziu o art. 32-A, § 1º, II, na Lei 6.766/79, permitindo a devolução parcelada no caso de rescisão causada pelo promitente-comprador, a qual trata dos efeitos da rescisão, em vez da constituição da relação jurídica, e não pode ser afastada sem que sejam expostos critérios para afastar o conflito aparente com a referida Súmula 543/STJ. Assevera a omissão da decisão agravada em relação a tais pontos e a contradição em determinar a retenção de 25% com base na Lei 13.786/2018, mas negar sua aplicação para a restituição parcelada dos valores pagos prevista pelo mesmo diploma legal; e

Superior Tribunal de Justiça

c) A possibilidade de exame e julgamento da inviabilidade de rescisão unilateral imotivada sem autorização legal ou contratual para a verificação da violação ao art. 473 do CC, pois, embora não tenha sido objeto dos embargos de declaração, aquele recurso não se presta para a discussão do erro de julgamento, bem como ser possível o prequestionamento ficto previsto pelo art. 1.025 do CPC/2015.

Impugnação apresentada às fls. 601-610 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.960 - RJ (2019/0157609-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) - RJ207356
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA
ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DO PREÇO EM RESCISÃO CAUSADA PELO COMPRADOR. SÚMULA 543/STJ. IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. AUTORIZAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL PARA A RESCISÃO UNILATERAL IMOTIVADA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "*na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*".

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, de relatoria da em. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019, assentou o entendimento de que as disposições da Lei 13.786/2018 sobre a devolução dos valores pagos e o percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por parte do consumidor, sem culpa do fornecedor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.

3. Para conhecimento do recurso especial, é indispensável o prequestionamento da matéria de direito federal, que ocorre quando o Tribunal de origem se manifesta inequivocamente acerca da tese, condição não verificada em relação à tese de inexistência de autorização legal ou contratual para a rescisão unilateral e imotivada do contrato.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.816.960 - RJ (2019/0157609-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) - RJ207356
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA
ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (RELATOR):

As razões recursais não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a decisão monocrática ora agravada, a qual deve ser confirmada.

Em suas razões de recurso especial, a parte recorrente alegou violação dos arts. 1.022, II, do CPC/2015, e 413, 473 e 884 do CC, defendendo o seguinte: *a)* negativa de prestação jurisdicional, pela ausência de exame sobre a permissão para a rescisão imotivada do contrato, bem como acerca da fixação do percentual de retenção; *b)* o direito à devolução parcelada e à retenção no percentual de 30% do montante das parcelas pagas pela parte adquirente e objeto de restituição por desistência, a fim de reparar o prejuízo suportado e evitar enriquecimento ilícito da parte contrária, que deu causa à rescisão da compra e venda; e *c)* o trânsito em julgado como o termo inicial da incidência de juros moratórios sobre a quantia a ser ressarcida, em virtude da rescisão por iniciativa do comprador.

Como visto no relatório, o recurso especial foi parcialmente provido, a fim de determinar que os juros moratórios sobre os valores objeto de restituição incidam a partir da data do trânsito em julgado deste processo, nos termos da tese fixada no julgamento do Tema 1002 dos Recursos Repetitivos (REsp 1.740.911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

Além disso, o recurso também foi provido a fim de fixar em 25% o percentual da retenção dos valores objeto de restituição pela rescisão da compra e venda causada pelo comprador, **com fundamento no entendimento da Segunda Seção desta Corte** sobre os casos **anteriores à Lei 13.786/2018**, nos termos dos EAg 1.138.183/PE, cf. REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019.

Assim, **não houve a apontada contradição da decisão agravada** – na aplicação da Lei 13.786/2018 para fixar o percentual de retenção, mas não para determinar a devolução dos valores pagos de forma parcelada. Isso, porque **a Lei 13.786/2018 não foi aplicada de nenhum modo** pela decisão agravada, pois **o percentual de retenção foi fixado com base no entendimento jurisprudencial da Segunda Seção** exatamente para casos anteriores à edição daquele diploma legal.

E, **ao contrário do sustentado no presente agravo interno**, não prosperam as alegações sobre a negativa de prestação jurisdicional e inaplicabilidade da devolução imediata dos valores pagos em virtude da rescisão contratual causada pela parte compradora.

Com efeito, não houve **negativa de prestação jurisdicional**, porque o Tribunal de origem enfrentou a matéria debatida, apenas decidindo em sentido contrário à pretensão da parte recorrente, cujo descontentamento não é apto a provocar novo julgamento (v.g. EDcl no AgInt no REsp 1.737.181/PR, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 25/02/2019, DJe de 13/03/2019; EDcl no AgRg no AREsp 539.673/PR, Rel. **Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 06/02/2018, DJe de 23/02/2018).

Em resposta à agravante, **não é possível conhecer da alegação sobre autorização para a rescisão contratual imotivada**, por falta de prequestionamento. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública (v.g. AgRg no AREsp 53.995/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/3/2016, DJe de 16/3/2016; e AgInt no AREsp 1.049.510/PR, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2017, DJe de 30/6/2017), o qual se configura por meio do efetivo exame, pelo Tribunal de origem, da questão referida no recurso especial, mesmo sem a expressa referência ao dispositivo legal apontado como violado, não bastando a simples arguição da matéria nas peças recursais (v.g. AgRg no REsp 1.128.378/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe de 09/05/2011).

Além disso, caso existente omissão no acórdão recorrido sobre a questão submetida à apreciação, mas não efetivamente examinada, compete ao recorrente a oposição de embargos de declaração e, persistindo o vício após o correspondente julgamento, a interposição do recurso especial demonstrando a violação ao dispositivo legal que regula a correlata hipótese de cabimento dos declaratórios (arts. 1.022, II, do CPC/2015 e 535, II, do CPC/1973), visando à cassação da decisão para viabilizar a análise da matéria não julgada (v.g. AgRg nos EDcl no REsp

1.145.810/PR, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora Convocada TRF 3ª Região), Segunda Turma, julgado em 1º/12/2015, DJe de 17/12/2015; e EDcl no REsp 1.356.413/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 31/3/2014).

No caso, como a questão não foi objeto dos embargos de declaração opostos (e-STJ, fls. 426-430), é inviável conhecê-la ou considerá-la como fictamente prequestionada, pois, nos termos previstos pelo art. 1.025 do CPC/2015, é exigido o prévio reconhecimento do vício do acórdão recorrido para suprimir o grau recursal.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS NA ORIGEM. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. LEI VIGENTE À DATA DA FIXAÇÃO OU MODIFICAÇÃO. CPC/1973. APLICAÇÃO RETROATIVA DO CPC/2015. VEDAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

*1. O Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do NCPC, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, **que uma vez constatado**, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 10/04/2017). (...)*

*(AgInt no REsp 1.634.835/PR, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe de 12/11/2018)*

No tocante à **devolução imediata do pagamento**, em vez do parcelamento, o entendimento do Tribunal de origem **está em conformidade com a Súmula 543/STJ**, oriunda da tese fixada no Tema 577 dos Recursos Repetitivos, de seguinte teor:

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. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Ao contrário do que alega a parte agravante, o entendimento sumulado e o precedente são aplicáveis ao caso. Isso, porque, por ocasião da fixação da tese, o motivo

determinante para a consideração da natureza abusiva da restituição do preço de forma parcelada ou após o término da obra consistiu, além da simultânea manutenção dos valores devidos à parte contrária, **na disposição, pelo vendedor, do bem imóvel reavido, o qual pode ser imediatamente revendido a terceiros**, inclusive com o auferimento de lucro.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

(...)

Nessa linha, a jurisprudência da Casa vem proclamando, reiteradamente, ser abusiva, por ofensa ao art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula contratual que determina, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição das parcelas pagas somente ao término da obra, haja vista que poderá o promitente vendedor, uma vez mais, revender o imóvel a terceiros e, a um só tempo, auferir vantagem com os valores retidos - além da própria valorização do imóvel, como normalmente acontece.

(REsp 1300418/SC, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Nesse julgado, também foi consignado que a questão da culpa pela rescisão importa apenas a mensuração da retenção do montante pago, em vez da forma ou o prazo de devolução:

Na verdade, a questão relativa à culpa pelo desfazimento da pactuação resolve-se na calibragem do valor a ser restituído ao comprador e não pela forma ou prazo de devolução. É assente o entendimento de que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa (ou por pedido imotivado) do consumidor gera o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago, isso para recompor eventuais perdas e custos inerentes ao empreendimento, sem prejuízo de outros valores decorrentes, por exemplo, da prévia ocupação do imóvel pelo consumidor.

A circunstância da **finalização da obra foi afastada como argumento suficiente para justificar o retardo da devolução do preço pago**, e, por isso, nem mesmo constou da superveniente súmula. Portanto, na situação de obra concluída, não há nenhum motivo para retardar a devolução do preço pela compra e venda recebido, uma vez que o imóvel devolvido também estará imediatamente à disposição da vendedora para ser novamente comercializado, sem nenhum tipo de embaraço que a espera pela conclusão do empreendimento pudesse causar para a venda, tal qual frequentemente alegado pelas construtoras.

Tanto é assim que, conforme o entendimento assente nesta Corte, **há direito do consumidor em rescindir imotivadamente o contrato, mesmo que irretratável, e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurada ao**

vendedor a retenção de parte do montante quando não houver dado causa ao distrato, a fim de ser indenizado pelas despesas e prejuízos oriundos do rompimento unilateral do contrato. Ou seja, **a retenção**, de caráter indenizatório e cominatório, atuando como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado do contrato, **é o ponto de equilíbrio da rescisão causada pelo comprador, pois ameniza eventual perda financeira até a efetivação da nova venda do bem que pode ser prejudicada pela crise imobiliária**, como foi recentemente decidido pela Segunda Seção desta Corte ao consolidar a orientação de um padrão indenizatório de 25% do valor pago:

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. DEVOLUÇÃO 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 convencional, 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)

Confira-se o excerto do voto da Relatora, Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI:

Com efeito, nos anos mais recentes, debelada a inflação, a crise é causada pela estagnação da economia. Vivemos, como é notório, época de seríssima crise econômica. O mercado imobiliário, dada a necessidade de segurança nos investimentos de grande vulto e longo prazo, é particularmente sensível. A retração do mercado imobiliário é revelada no estoque de imóveis vazios, em busca de interessados na compra ou aluguel. A revenda do imóvel, nos dias atuais, em caso de desistência imotivada do comprador pode não ser lucrativa como já foi no passado. Não é difícil imaginar a dificuldade do empreendedor em, no curso da obra, não apenas não mais contar com o fluxo de recursos do comprador desistente, mas ainda ter que devolver todo o valor pago – já presumivelmente investido na obra – imediatamente, com juros e correção. A retenção apenas de 10% dos valores pagos pelo comprador, com a devolução do restante imediatamente, antes da revenda da unidade em construção, se não é um problema em época de mercado aquecido, podendo até mesmo gerar lucros para o fornecedor, se houve valorização, pode conduzir à inviabilidade do empreendimento, em época de crise. A rescisão unilateral do contrato não deve ser vista como direito potestativo, infenso a qualquer consequência significativa para desistente, e muito menos como investimento financeiro para o adquirente. O desfazimento do contrato não deve se tornar, artificialmente - mercê de mal aplicadas interpretações jurisprudenciais, surgidas em contexto que as justificavam e para finalidades diversas - mais interessante do que o cumprimento do contrato com a finalidade social a que se destinava: aquisição da unidade imobiliária. A proteção do interesse dos consumidores, portanto, deve ser exercida de forma equilibrada, sem descurar da coletividade, o que ensejará a sustentabilidade e a estabilidade entre os interesses envolvidos na incorporação imobiliária. Assim, tenho que a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador - percentual consolidado pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE - é adequada e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato, independentemente da ocupação da unidade imobiliária.

Não obstante a possibilidade de rescisão imotivada do contrato, como visto, cumpre destacar que, contrariamente ao afirmado pela parte agravante, a falta de condições para arcar com o preço estipulado foi uma das causas da rescisão apontada na **petição inicial** e no **acórdão recorrido** (e-STJ, fls. 16 e 421-422):

Outrossim, hão de ser argüidas as premissas insculpidas no art. 926, do Novo CPC, precisamente no que trata da "exceção do contrato não cumprido" no qual, diante do manifesto inadimplemento perpetrado pela empresa Ré ao não fornecer o contrato de compra e venda em conformidade com a proposta firmada, não há que se falar em

cumprimento de parcela por parte do Autor, portanto, em negativação por "inadimplemento" de parcela.

(...)

Ademais, **a continuidade dos pagamentos das parcelas vincendas, irá causar-lhe sério prejuízo financeiro**, gerando perda de recursos para pagamento de outras despesas devidas e essenciais.

(...)

No presente caso, a parte autora requereu a rescisão do contrato pelo fato de **não ter mais condições de efetuar o pagamento das parcelas do contrato**. Assim, observada a boa-fé no momento do requerimento do distrato é lícito a demandante desistir da avença, por motivos de dificuldades financeiras, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da ré, a título de suporte administrativo. A esse respeito o STJ editou o enunciado da Súmula 543:

Por fim, também não merece acolhimento a tese de aplicação da Lei 13.786/2018, a qual prevê a possibilidade de devolução parcelada dos valores pagos em caso de rescisão, porque esta disciplina apenas contratos celebrados após o início da sua vigência, sob pena de indevida retroatividade sobre os efeitos futuros de contratos já celebrados.

Essa foi a posição adotada pela Segunda Seção desta Corte, por ocasião do julgamento dos recursos repetitivos REsp 1.635.428/SC, 1.498.484/DF, 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (Temas 970 e 971), conforme questão de ordem sobre o assunto suscitada pelo relator, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO:

No multicitado e histórico julgamento da ADI 493, Relator o insigne Ministro Moreira Alves, o Plenário do STF estabeleceu balizas para o alcance até mesmo de lei de ordem pública (cogente) nos efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente a ela (retroatividade mínima), assentando que, se a lei alcançasse os efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente, violaria o art. 5º, XXXVI, da CF. Confira-se:

Ação direta de inconstitucionalidade. - Se a lei alcançar os efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente a ela, será essa lei retroativa (retroatividade mínima) porque vai interferir na causa, que é um ato ou fato ocorrido no passado. - O disposto no artigo 5, XXXVI, da Constituição Federal se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública e lei dispositiva. Precedente do S.T.F.. - Ocorrência, no caso, de violação de direito adquirido. A taxa referencial (TR) não é índice de correção monetária, pois, refletindo as variações do custo primário da captação dos depósitos a prazo fixo, não constitui índice que reflita a variação do poder aquisitivo da moeda. Por isso, não há necessidade de se examinar a questão de saber se as normas que alteram índice de correção monetária se aplicam

imediatamente, alcançando, pois, as prestações futuras de contratos celebrados no passado, sem violarem o disposto no artigo 5, XXXVI, da Carta Magna. - Também ofendem o ato jurídico perfeito os dispositivos impugnados que alteram o critério de reajuste das prestações nos contratos já celebrados pelo sistema do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente, para declarar a inconstitucionalidade dos artigos 18, "caput" e parágrafos 1 e 4; 20; 21 e parágrafo único; 23 e parágrafos; e 24 e parágrafos, todos da Lei n. 8.177, de 1 de maio de 1991. (ADI 493, Relator(a): Min. MOREIRA ALVES, Tribunal Pleno, julgado em 25/06/1992, DJ 04-09-1992 PP-14089 EMENT VOL-01674-02 PP-00260 RTJ VOL-00143-03 PP-00724)

Assim, **"tratando-se de contrato legitimamente celebrado, as partes têm o direito de vê-lo cumprido, nos termos da lei contemporânea ao seu nascimento, a regular, inclusive, os seus efeitos. Os efeitos do contrato ficam condicionados à lei vigente no momento em que foi firmado pelas partes. Aí, não há que invocar o efeito imediato da lei nova [...], uma lei nova não pode estender-se, com a finalidade de regê-los, aos efeitos futuros de contratos anteriormente pactuados, pois, se tal situação se revelasse possível, o Estado passaria a dispor de um temível poder de intervenção na esfera das relações contratuais privadas em curso de execução, afetando, em seus aspectos essenciais, a própria causa geradora daquelas consequências jurídicas"**(AI 251.533, Relator: Ministro CELSO DE MELLO, julgado em 25/10/1999, publicado em DJ 23/11/99, p. 32).

5. Destarte, penso que **não se pode cogitar de aplicação simples e direta da nova Lei n. 13.786/18 para a solução de casos anteriores ao advento do mencionado Diploma legal** (retroatividade da lei, com consequente modificação jurisprudencial, com ou sem modulação). Ainda que se possa cogitar de invocação de algum instituto da nova lei de regência para auxiliar nas decisões futuras, e apenas como norte principiológico - pois haveria mesmo necessidade de tratamento mais adequado e uniforme para alguns temas controvertidos -, **é bem de ver que a questão da aplicação ou não da nova legislação a contratos anteriores a sua vigência está a exigir, segundo penso, uma pronta solução do STJ, de modo a trazer segurança e evitar que os jurisdicionados que firmaram contratos anteriores sejam surpreendidos, ao arrepio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito. É notória a tradição deste Colegiado de, em regra, não sufragar tese vinculante sem que tenha havido prévio debate em outros feitos propiciando adequado amadurecimento das questões envolvidas, razão pela qual reputo relevante e prudente - para ensejar segurança, evitar surpresa e permitir maior qualidade aos debates que envolvem os quatro recursos repetitivos afetados - estabelecer que não serão aplicados diretamente os dispositivos da Lei n. 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, para a solução dos casos em julgamento. É o que proponho.**

Esse entendimento foi reafirmado pela Segunda Seção no julgamento do REsp

Superior Tribunal de Justiça

1.723.519/SP, como pode ser visto no voto da relatora, Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI:

Nos casos em que a iniciativa da rescisão do contrato partiu do consumidor, sem culpa do fornecedor, ante a ausência de disciplina legal - até a recentíssima edição da Lei 13.786 de 27.12.2018, a qual irá reger futuros contratos - remanesce ainda acesa controvérsia sobre o percentual a ser retido pelo fornecedor.

E também na expressa ressalva do Min. MOURA RIBEIRO:

Ressalvo, no entanto, que o entendimento adotado somente tem aplicação aos contratos firmados antes do início de vigência da Lei nº 13.786/2018.

Diante do exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.816.960 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0157609-1

Número de Origem:

00391139120168190002 0039113-91.2016.8.19.0002 391139120168190002 1090978175968 8003798169611
8003798101704 4051926130041

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) - RJ207356

RECORRIDO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA

ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVERDE I SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR E OUTRO(S) - RJ207356

AGRAVADO : ANDRE LUIZ PIRES TERRA

ADVOGADO : FABIANO DA SILVA LIMA - RJ107733

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, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de agosto de 2020