



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 807.880 - DF (2015/0279559-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO
AGRAVADO : RAFAEL ROLIM SILVA
ADVOGADO : RAFAEL ROLIM SILVA (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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 DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO 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.
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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de abril de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 807.880 - DF (2015/0279559-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO
AGRAVADO : RAFAEL ROLIM SILVA
ADVOGADO : RAFAEL ROLIM SILVA (EM CAUSA PRÓPRIA)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA contra decisão monocrática da lavra deste Relator, que negou seguimento ao recurso especial.

A agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que: (I) *"torna-se necessário considerar que o promitente comprador não cumpriu com a obrigação contratual, devendo assim perder em favor da promitente vendedora as arras no patamar fixado contratualmente, qual seja, 25%"* (e-STJ, fl. 292); (II) *"o perdimento das Arras ou Sinal é a regra legal para o caso de arrependimento após a concretização de um contrato, seja ele definitivo ou preliminar, se assim definirem as partes, como ocorreu no caso sob exame"* (e-STJ, fl. 292).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

A parte agravada foi devidamente intimada para impugnar o agravo interno (e-STJ, fl. 298). Impugnação às fls. 303/311 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 807.880 - DF (2015/0279559-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO
AGRAVADO : RAFAEL ROLIM SILVA
ADVOGADO : RAFAEL ROLIM SILVA (EM CAUSA PRÓPRIA)

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Com efeito, a agravante apenas reprisa as alegações já analisadas, não deduzindo argumentação jurídica nova alguma capaz de alterar a decisão ora agravada.

É importante salientar que a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Nesse sentido: REsp 114.071/DF, Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 21/6/1999, p. 158; AgRg no REsp 244.625/SP, Terceira Turma, Rel. Min. CASTRO FILHO, DJ de 25/2/2002, p. 376; EREsp 59.870/SP, Segunda Seção, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ de 9/12/2002, p. 281.

No caso em exame, conforme mencionado na decisão agravada, o colendo Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu ser indevida a cláusula contratual que prevê a retenção pelo vendedor de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento do comprador, consignando expressamente:

"No caso dos autos, as cláusulas 11.3 e 11.4 que preveem retenção de 25% das parcelas pagas e restituição do saldo residual em cinco têm natureza abusiva.

(...)

Sobreleva notar que, apesar de ser possível o estabelecimento de cláusula penal em contratos, esta deve ser estipulada em conformidade com os demais dispositivos legais, de modo a não se afigurar excessiva e prejudicial às partes.

O Código de Defesa do Consumidor prevê no seu art. 6º, inciso V, o direito básico do consumidor de modificar cláusulas contratuais que, na gênese do contrato, estabeleçam prestações desproporcionais, ou a sua revisão em face de eventos supervenientes que tornem a prestação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

excessivamente onerosa.

O art. 53 do CDC, por sua vez, determina a nulidade das cláusulas contratuais que determinam, em contratos de compra e venda mediante pagamento em prestações, a perda total das prestações pagas em benefício do credor em razão da resolução do contrato.

O artigo 51, inciso IV do CDC, também estatui serem nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou que sejam incompatíveis com a boa-fé, ou com a equidade.

Do mesmo modo, o Código Civil dispõe no artigo 413, no tocante à cláusula penal, que 'a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio'.

A multa rescisória, portanto, deve ter como base de cálculo os valores pagos pelo consumidor, em percentual a ser fixado contratualmente, sem prejuízo de revisão judicial quando se mostrar excessivamente desproporcional.

Nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel, o Col. STJ pacificou o tema da cláusula penal rescisória, entendendo ser razoável a retenção pelo promitente vendedor de unidades imobiliárias o percentual entre 10% e 25% do total pago pelo consumidor." (e-STJ, fls. 191/193)

Portanto, 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 em diversas ocasiões por esta Corte Superior.

A propósito, cita-se precedente desta egrégia Quarta Turma:

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".

2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "o compromissário comprador que deixa de cumprir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (EResp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.

5. Recurso não provido.

(AgRg no REsp 1.110.810/DF, Quarta Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 06/09/2013)

No mais, o Tribunal estadual assim se manifestou (e-STJ, fl. 195):

É igualmente abusiva a previsão contratual de devolução parcelada dos valores pagos pelo apelado.

O fato de o apelado ter pago o valor parceladamente não termina que a devolução ocorra da mesma forma, lendo em vista que o valor já foi adimplido e está com a apelante. Além disso, além de incidirem juros e correção monetária sobre o valor, o pagamento parcelado ocorre justamente para que possa ser efetivado o contrato, pois, poucos são os compradores que podem comprar um imóvel com pagamento à vista.

No entanto, a devolução parcelada de valor que está na posse da apelante, colocaria o consumidor em extrema desvantagem, o que torna abusiva a referida previsão contratual.

Assim, o entendimento do TJDFT encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ, segundo a qual o comprador inadimplente tem o direito de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e, conseqüentemente, obter a devolução das parcelas pagas, mostrando-se razoável a retenção de 10% dos valores pagos a título de despesas administrativas, e é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez (RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe de 5/11/2012).

Incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0279559-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 807.880 / DF**

Números Origem: 01838312820138070001 20130111838318 20130111838318AGS

PAUTA: 19/04/2016

JULGADO: 19/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO
AGRAVADO : RAFAEL ROLIM SILVA
ADVOGADO : RAFAEL ROLIM SILVA (EM CAUSA PRÓPRIA)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VICTORIA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO
AGRAVADO : RAFAEL ROLIM SILVA
ADVOGADO : RAFAEL ROLIM SILVA (EM CAUSA PRÓPRIA)

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 unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.