



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.838 - SP (2019/0108297-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : LIMOGES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : GLAUCIO PEREIRA MACHADO
ADVOGADOS : IVO ALVES DA SILVA - SP299902
BRUNA DI RENZO SOUSA BELO - SP296680

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉS.

1. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Precedentes.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada 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, conforme as particularidades do caso concreto.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de agosto de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.838 - SP (2019/0108297-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : LIMOGES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : GLAUCIO PEREIRA MACHADO
ADVOGADOS : IVO ALVES DA SILVA - SP299902
BRUNA DI RENZO SOUSA BELO - SP296680

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por **LIMOGES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA** em face de decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 526/529, e-STJ), que deu provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que este fixe percentual adequado a ser retido.

Na origem, a demanda proposta versa sobre ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel em razão da desistência do promitente comprador. O Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição da pretensão atinente à taxa por serviços prestados e julgou improcedentes os demais pedidos. O Tribunal de origem negou provimento à apelação.

Eis o acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fl. 414, e-STJ):

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual motivada pelos adquirentes - Pedido de nulidade de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas Improcedência da ação - Inconformismo do autor - Rejeição - Formalização de distrato com devolução parcial de valores Prevalência da autonomia da vontade das partes contratantes - Inocorrência de vício de consentimento ou conduta abusiva em detrimento do consumidor na cláusula do distrato que prevê a devolução parcial das quantias pagas e dá quitação Taxa de assessoria Prescrição consumada - Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo STJ (Temas 938) Prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC - Ação ajuizada além de três anos depois do pagamento - Incidência do art. 1.040, III, do CPC Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados pelo acórdão de fls.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

430/432, e-STJ.

Interposto recurso especial com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, o agravado apontou, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos artigos 6º, V, 39, V, 51, I, IV e XV, §1º, I, II e III, 53, do CDC. Sustentou, em síntese, a abusividade na retenção de 78% (setenta e oito por cento) dos valores pagos, de modo que o acórdão deveria ser reformado para que fosse arbitrado valor compatível com o entendimento jurisprudencial do STJ.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 517/519, e-STJ), e após a decisão de admissão do recurso especial (fls. 520/521, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

Em decisão monocrática de fls. 526/529 e-STJ, este signatário deu provimento ao recurso especial, sob o seguinte fundamento: é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Irresignadas, as agravantes interpuseram agravo interno (fls. 532/537, e-STJ), no qual asseveraram, em suma, que *"a pretensão de reexame de matéria fática não enseja Recurso Especial, razão pela qual, conforme o entendimento da própria decisão agravada, o Recurso Especial interposto não deveria ser sequer conhecido"* (fl. 535, e-STJ).

Requerem, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou a sua reforma pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 539/546, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.809.838 - SP (2019/0108297-9)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉS.

1. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Precedentes.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada 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, conforme as particularidades do caso concreto.

3. Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar, porquanto os argumentos tecidos pelas agravantes são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida.

1. Conforme entendimento do STJ, é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARQUE RESIDENCIAL UMBU. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. POSSIBILIDADE. DISTRATO À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO NEGÓCIO COM ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULA DE DECAIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.

1. A transação é espécie de negócio jurídico que objetiva por fim a uma celeuma obrigacional, alcançada por meio de concessões mútuas (CC, art. 840), cujo objetivo primordial é evitar o litígio ou colocar-lhe fim. A extinção se exterioriza na forma de renúncia a direito patrimonial de caráter privado, disponível, portanto, conforme previsto na lei.

2. É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades. Precedentes. Súm 286 do STJ.

3. As normas previstas no Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública e interesse social, cogentes e inderrogáveis pela vontade das partes.

4. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

5. Na hipótese, verifica-se que a Construtora recebeu dupla vantagem advinda da referida cláusula, pois, além de retomar a propriedade do imóvel, dando-o em pagamento de dívidas ao Município, acabou por se apoderar do dinheiro pago pelo consumidor no financiamento do bem, configurando vantagem abusiva em seu favor.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1412662/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 28/09/2016)

Na caso, não deve ser permitida a retenção de 78% (setenta e oito por cento) dos valores pagos, pois consoante precedentes desta Corte, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada 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, conforme as particularidades do caso concreto.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa 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, conforme as particularidades do caso concreto.

2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção.

3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1384313/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/03/2019, DJe 29/03/2019)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 29/04/2016)

Dessa forma, ante a inobservância dos precedentes supracitados por parte do Tribunal local, os autos devem retornar à origem para seja observado o entendimento do STJ no que respeita à fixação de percentual adequado na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do promitente comprador.

Por fim, não assiste razão às recorrentes quanto à tese de que "*a pretensão de reexame de matéria fática não enseja Recurso Especial*" (fl. 535, e-STJ), pois a moldura fática - retenção de 78% (setenta e oito por cento) dos valores pagos - foi devidamente delineada no acórdão recorrido.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0108297-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.809.838 / SP**

Número Origem: 10114017720178260003

PAUTA: 27/08/2019

JULGADO: 27/08/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GLAUCIO PEREIRA MACHADO
ADVOGADOS : IVO ALVES DA SILVA - SP299902
 BRUNA DI RENZO SOUSA BELO - SP296680
RECORRIDO : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO : LIMOGES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO E OUTRO(S) - SP075081

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : LIMOGES INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ OTAVIO BOAVENTURA PACIFICO - SP075081
AGRAVADO : GLAUCIO PEREIRA MACHADO
ADVOGADOS : IVO ALVES DA SILVA - SP299902
 BRUNA DI RENZO SOUSA BELO - SP296680

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