



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1681022 - SP (2020/0064018-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203
AGRAVADO : CLÁUDIO RODRIGUES DOS SANTOS
AGRAVADO : VIVIANE CRISTINA CUNHA RODRIGUES
ADVOGADO : JOÃO BRAGANTINI MACHADO - SP290594

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.740.911/DF. DECISÃO MANTIDA.

1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite 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" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais
4. "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, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

5. 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, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 28 de março de 2022.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1681022 - SP (2020/0064018-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203
AGRAVADO : CLÁUDIO RODRIGUES DOS SANTOS
AGRAVADO : VIVIANE CRISTINA CUNHA RODRIGUES
ADVOGADO : JOÃO BRAGANTINI MACHADO - SP290594

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.740.911/DF. DECISÃO MANTIDA.

1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite 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" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais
4. "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

convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 649/657) interposto contra decisão desta relatoria, que deu provimento parcial ao recurso especial para determinar a fluência dos juros de mora a parte do trânsito em julgado da decisão (e-STJ fls. 645/647).

Em suas razões, a parte alega não ser caso de incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Segundo afirma, "considerando que as regras contratuais do instrumento de promessa de venda e compra estão em absoluta consonância com as normas legais estabelecidas pelo Código Civil, coerente e justa a aplicação da cláusula do contrato pactuado entre as partes, que prevê a retenção [...] de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos" (e-STJ fl. 653).

Argumenta ainda que "o montante a ser restituído aos agravados deve observar à Lei nº 6.899/81, incidindo a correção monetária a partir do ajuizamento da ação e não do desembolso das parcelas" (e-STJ fl. 654).

Assim, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado, com o provimento do recurso especial na íntegra.

Impugnação apresentada às fls. 661/664 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 645/647):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inexistência de violação de lei federal e ausência de comprovação do dissenso jurisprudencial (e-STJ fls. 542/544).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 394/395):

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Pleito de rescisão

contratual formulado pelos compradores, por simples conveniência destes - Pedido cumulativo de devolução dos valores pagos - Rescisão decretada, com retenção do percentual de 10% sobre estes - Apelo exclusivo da alienante - Inconformismo quanto a não observância da cláusula que prevê multa compensatória sobre o valor da venda, no caso de distrato pelos adquirentes (cláusula XIII, item 13.8), que prevê a retenção de 20% das prestações pagas, sem prejuízo das deduções a título de taxas condominiais e I.P.T.U, corrigidas desde o ajuizamento da demanda, e juros de mora acrescentados a partir do trânsito em julgado - Descabimento - Intenção de rescisão contratual destes que encontra guarida nos artigos 6º, V, 51, II, 53 e 54, CDC e Súmula "1" desta Corte - Devolução imediata e em parcela única - Súmulas 543 do C. STJ e "2" também desta Corte - Taxas condominiais e I. P. T. U - Impossibilidade de atribuir o pagamento destas aos adquirentes sem que tenha havido a entrega das chaves - Correção monetária - Incidência desta a partir de cada desembolso, para recompor o valor da moeda, nos termos da Súmula 43 do STJ (ato ilícito civil consistente na recusa na devolução correta, com base em cláusula abusiva) - Juros de mora - Posicionamento desta E. Câmara fixando como termo inicial a data da prolação da sentença - Verba honorária - Fixação desta em 10% sobre a condenação (valor aproximado de R\$ 39.000,00), que não é irrisório, sendo mais adequado estima-lo em R\$ 10.000,00, ante a baixa complexidade do feito - Aplicação das balizas estabelecidas pelos incisos I a IV, do §2º, do artigo 85 do CPC - Apelo provido em parte.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 414/446), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 394, 396, 397, 421 e 422 do CC, 240 do CPC/2015 e 1º da Lei n. 6.899/1981.

Afirma ter direito à retenção das parcelas pagas pelos compradores do imóvel, no percentual ajustado no contrato.

Sustenta que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação, e não a partir de cada desembolso, como determinou o Tribunal de origem.

Argumenta, por fim, que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão.

No agravo (e-STJ fls. 547/569), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 630/633).

É o relatório.

Decido.

Quanto à cláusula penal, 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).

O Tribunal de origem, soberano 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 (e-STJ fl. 402).

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

Além disso, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar que, nos casos de “rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso” (AgInt no AREsp n. 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017).

Quanto aos juros de mora, extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fl. 403):

Com relação ao termo inicial dos juros moratórios, segundo o novo posicionamento adotado por esta Câmara, este deve ser fixado a partir da data da prolação da sentença.

As conclusões do Tribunal de origem se encontram em descompasso com a jurisprudência desta Corte.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.740.911/DF, sob a sistemática dos repetitivos, consolidou o entendimento de que, “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 convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

Transcrevo, a seguir, a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - 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 convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 1740911/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Relatora p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019.)

Em face do exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para determinar a fluência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão. Mantidos os ônus de sucumbência.

Publique-se e intimem-se.

Com relação à cláusula penal, a decisão local está de acordo com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, a retenção não pode ser calculada sobre o valor total do imóvel, devendo ser de 10% a 25% do valor pago, em observância à razoabilidade. A esse respeito:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DISTRATO. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. CDC. APLICABILIDADE. RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

5. "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 25% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio" (AgInt no REsp 1729761/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018).

6. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp 1878330/RJ, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 01/09/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. RESCISÃO. PEDIDO DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. CLÁUSULA. ABUSIVIDADE. DIVERGÊNCIA COMPROVADA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, a despeito da quitação ampla, geral e irrevogável, exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

3. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021)

Como visto, tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Por outro lado, a iniciativa de resolução do contrato partiu do promitente-comprador, que demonstrou desinteresse na continuidade do negócio e inadimpliu os

pagamentos.

Portanto, a discussão acerca do termo inicial dos juros de mora foi dirimida com base em entendimento dominante acerca do tema. A esse respeito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. RESCISÃO MOTIVADA POR INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. OBSERVÂNCIA DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.740.911/DF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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 convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1957610/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, DJe 01/02/2022)

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

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.681.022 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0064018-0

Número de Origem:

1012351-79.2017.8.26.0361 10123517920178260361

Sessão Virtual de 22/03/2022 a 28/03/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

AGRAVADO : CLÁUDIO RODRIGUES DOS SANTOS

AGRAVADO : VIVIANE CRISTINA CUNHA RODRIGUES

ADVOGADO : JOÃO BRAGANTINI MACHADO - SP290594

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228

JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

TATIANE MACHADO DA SILVA - SP327203

AGRAVADO : CLÁUDIO RODRIGUES DOS SANTOS

AGRAVADO : VIVIANE CRISTINA CUNHA RODRIGUES

ADVOGADO : JOÃO BRAGANTINI MACHADO - SP290594

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, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 29 de março de 2022