



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1959759 - RS (2021/0291531-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CLÁUDIO JUNG
AGRAVANTE : JAQUELINE DOS SANTOS JUNG
ADVOGADO : ALEXANDRE TEIXEIRA GUIMARÃES DE CASTILHOS RODRIGUES -
RS041651
AGRAVADO : CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO LEAL GHEZZI - RS044424
RODRIGO LLANOS DE AVILA - RS045966

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
2. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Julgado da Segunda Seção.
3. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de

26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 02 de maio de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1959759 - RS (2021/0291531-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CLÁUDIO JUNG
AGRAVANTE : JAQUELINE DOS SANTOS JUNG
ADVOGADO : ALEXANDRE TEIXEIRA GUIMARÃES DE CASTILHOS RODRIGUES -
RS041651
AGRAVADO : CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO LEAL GHEZZI - RS044424
RODRIGO LLANOS DE AVILA - RS045966

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
2. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Julgado da Segunda Seção.
3. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CLÁUDIO JUNG, JAQUELINE

DOS SANTOS JUNG, contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela parte contrária e, nesta extensão, deu-lhe parcial provimento.

Ação: de resolução contratual movida pelo ora agravantes, contra CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA, na qual alegam a falta de condições de continuar com o adimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente a ação, para rescindir o contrato e autorizar a retenção de 25% dos valores pagos, bem como fixar o valor dos alugueis em 1% ao mês desde o inadimplemento até a efetiva desocupação do bem.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação dos agravantes e negou provimento à apelação da agravada, nos termos da ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. MULTA CONTRATUAL. FIXAÇÃO EM FACE DOS PROMITENTES COMPRADORES. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. AFASTAMENTO. INDENIZAÇÃO DA PROMITENTE VENDEDORA, NA FORMA DE ALUGUEIS. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO, ENTRETANTO, OBJETIVANDO DO VALOR ARBITRADO, AMOLDAR A CONDENAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA, AINDA, DO PRAZO PRESCRICIONAL DE 03 ANOS, NOS TERMOS, DO ART. 206, §3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL. RECONVENÇÃO. PRETENSÃO JÁ VEICULADA EM CONTESTAÇÃO. DESACOLHIMENTO. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA RÉ. UNÂNIME.(e-STJ fl. 460)

Embargos de Declaração às fls. 476/486 (e-STJ): opostos pela agravada, foram parcialmente acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. ERRO MATERIAL VERIFICADO E SANADO. AUTORES-EMBARGANTES QUE NÃO GOZAM DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PARTE DISPOSITIVA QUE SUSPENDEU A EXIGIBILIDADE DAS CUSTAS E HONORÁRIOS DECOTADA ADVOCATÍCIOS DEVIDAMENTE DO V. ARESTO. ACÓRDÃO ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO EMBARGADO. INOCORRÊNCIA. ENFRENTAMENTO DAS QUESTÕES RELEVANTES AO DESENLACE DA LIDE. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. PRETENSÃO DE REEXAME DA MATÉRIA DE MÉRITO. DESCABIMENTO. DESNECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO EXPRESSA ACERCA DE TODOS OS DISPOSITIVOS LEGAIS INVOCADOS. NÃO -PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DISPOSTOS NO ART. 1.022, INCISOS 1 E II, DO NCPC. OCORRÊNCIA DE ERRO MATERIAL. SANADA. IRREGULARIDADE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS

Embargos de Declaração às fls. 512/518 (e-STJ): opostos pela agravada, foram rejeitados.

Recurso especial de CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA: alega violação dos arts. 337, §4º, 485, V, 492, 502, 1.022 do CPC; 189, 206, § 3º, IV, 389, 475, 884 e 944 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que o Tribunal de origem deixou de reconhecer a ocorrência de coisa julgada, para o fim de extinguir o processo sem resolução de mérito, ao não vislumbrar identidade entre os fundamentos de cada demanda. Aduz que a atual pretensão à rescisão do contrato veiculada nos presentes autos é a mesma que já havia sido submetida à apreciação do Poder Judiciário anteriormente, por ocasião do julgamento da ação ordinária de revisão de contrato.

Alega que houve o julgamento extra petita uma vez que o Tribunal de origem concedeu aos recorridos pedido não pleiteado.

Assevera que independentemente de estipulação prévia, a parte que der causa ao descumprimento de obrigação deve indenizar a outra pelas despesas. Aduz para tanto que a retenção deve obedecer a ordem de 25% dos valores pagos.

Sustenta que, no desfazimento da promessa de compra e venda no interesse do comprador, é devida indenização pelo uso do imóvel durante todo o período em que este permanecer na posse do imóvel, sem limitação temporal, sob pena de enriquecimento indevido do comprador. Assevera que, ao fixar o prazo prescricional de três anos, o TJ/RS deixa de reparar integralmente as perdas e danos. Aduz que o termo inicial da prescrição ocorre com a rescisão do contrato, consoante a teoria da actio nata.

Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial interposto por CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA e, nesta extensão, deu-lhe parcial provimento, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/15.

Agravo interno de CLÁUDIO JUNG, JAQUELINE DOS SANTOS JUNG: sustentam, em síntese, pela minoração da retenção pela agravada ao patamar de 10% dos valores pagos, nos termos da cláusula penal no contrato. Asseveram que a agravada terá direito a valor indenizatório desproporcional. Defendem que não deve incidir a pena de perdimento do bem em razão da aplicação do CDC à hipótese.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela parte contrária e, nesta extensão, deu-lhe parcial provimento, com base nas seguintes razões: i) Súmula 284/STF; ii) Súmula 7/STJ e Súmula 568/STJ.

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a parte agravante não trouxe argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

Ficou assentado na decisão agravada que por ocasião do julgamento do Resp 1.723.519/SP julgado pela Segunda Seção, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar a recorrente das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

O colegiado que é composto pelas Turmas de Direito Privado assim decidiu:

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 convencionada, 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, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 02/10/2019)

Não obstante, é incontroverso nos autos que os agravantes têm a posse do imóvel sem oferecimento de nenhuma contraprestação há mais de duas décadas. O retorno ao estado em que as coisas se encontravam anteriormente (*statu quo ante*) implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida.

É esse o sentido da Jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.

2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1863339/SP, Quarta Turma, DJe 26/04/2021)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. **INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. CABIMENTO. INAPLICABILIDADE DA LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 53 DO CDC. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL.**

1. Controvérsia acerca da possibilidade de se limitar a indenização devida ao promitente-vendedor em razão da fruição do imóvel pelo promitente-comprador que se tornou inadimplente, dando causa à resolução do contrato.

2. "Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado" (art. 389 do CC/2002).

3. Possibilidade de estimativa prévia da indenização por perdas e danos, na forma de cláusula penal, ou de apuração posterior, como nos presentes autos.

4. Indenização que deve abranger todo o dano, mas não mais do que o dano, em face do princípio da reparação integral, positivado no art.944 do CC/2002.

5. Descabimento de limitação 'a priori' da indenização para não estimular a resistência indevida do promitente-comprador na desocupação do imóvel em face da resolução provocada por seu inadimplemento contratual.

6. Inaplicabilidade do art. 53, caput, do CDC à indenização por perdas e danos apuradas posteriormente à resolução do contrato.

7. Revisão da jurisprudência desta Turma.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1258998/MG, Terceira Turma, DJe 06/03/2014)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1657021/SP, Quarta Turma, DJe 24/09/2020)

Portanto, a decisão monocrática deve ser mantida uma vez que o TJ/RS decidiu em sentido oposto ao da jurisprudência do STJ quanto à retenção das parcelas pagas pelos promitentes compradores e do termo inicial da taxa de ocupação do imóvel.

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.959.759 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0291531-2

Número de Origem:

00061955920218217000 0006195592021821700000154585220208217000 001 1 15 0148860 1
00154585220208217000 00935204320198217000 01601610520128210001 02894798320188217000 70079242673
70081216111 70083770990 70084926427

Sessão Virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO LEAL GHEZZI - RS044424

RODRIGO LLANOS DE AVILA - RS045966

RECORRIDO : CLÁUDIO JUNG

RECORRIDO : JAQUELINE DOS SANTOS JUNG

ADVOGADO : ALEXANDRE TEIXEIRA GUIMARÃES DE CASTILHOS RODRIGUES - RS041651

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLÁUDIO JUNG

AGRAVANTE : JAQUELINE DOS SANTOS JUNG

ADVOGADO : ALEXANDRE TEIXEIRA GUIMARÃES DE CASTILHOS RODRIGUES - RS041651

AGRAVADO : CERAMUS COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO LEAL GHEZZI - RS044424

RODRIGO LLANOS DE AVILA - RS045966

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de maio de 2022