

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.680 - MG (2013/0027823-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : SÉCULUS EMPREENDIMENTOS GERAIS S/A  
ADVOGADOS : FABIANO CORDEIRO COZZI  
FLÁVIA MARIA FONSECA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : ELIANA MARIA PIKELAAIZEN - ESPÓLIO  
REPR. POR : LUIZITO PIKELHAIZEN - INVENTARIANTE  
ADVOGADO : JOANA D'ARC AGOSTINI E OUTRO(S)

## DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

*"RESCISÃO CONTRATUAL - LOTE - CERCEAMENTO DEFESA - INOCORRÊNCIA - PERCENTUAL - MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - RETENÇÃO - DEVOLUÇÃO DE UMA SÓ VEZ - IPTU - CONDOMÍNIO - DESPESAS DEVIDA PELA COMPRADORA.*

*Não há que se acolher a alegação de cerceamento de defesa se a parte não se insurgiu oportunamente contra o indeferimento do pedido de produção de prova testemunhal.*

*Como regra geral, os contratos se baseiam no princípio do pacta sunt servanda. No entanto, como advento do Código de Defesa do Consumidor este princípio foi relativizado pela jurisprudência pátria, que vem reiteradamente reconhecendo a vulnerabilidade do consumidor nas relações jurídicas e admitindo a revisão das cláusulas contratuais abusivas pelo Poder Judiciário. A propósito, o CDC em seu artigo 6º assegura como direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão dos fatos supervenientes ou que as tornem excessivas.*

*Rescindido o contrato de compra e venda, impõe-se a restituição das parcelas pagas, incluindo o valor correspondente ao sinal, admitindo-se, todavia, a retenção de parte das prestações pagas, como penalidade por descumprimento da obrigação assumida e compensação dos prejuízos. Com efeito, tem-se que o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total pago pelo comprador se mostra suficiente para compensar a vendedora das eventuais despesas com a contratação.*

*A devolução das parcelas devidas à segunda apelante deve ser feita a um só tempo, sob pena de enriquecimento ilícito.*

*Quanto ao condomínio e ao IPTU do lote tem-se que a segunda apelante deve arcar com o pagamento das aludidas despesas até a data em que ficou na posse do bem, sob pena de se autorizar o seu enriquecimento ilícito, o qual é vedado pelo ordenamento jurídico".*

A recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 221, 408 e 475 do Código Civil. Sustenta, em síntese, a necessidade de aumento da retenção para 50% (cinquenta por cento), ou ao menos, 25% (vinte e cinco por cento).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

Eis a letra do acórdão transcrito no que interessa à espécie:

*"Fílio-me à corrente jurisprudencial que entende que, rescindido o contrato de promessa de compra e venda, impõe-se a restituição das parcelas pagas, incluindo o valor correspondente ao sinal, admitindo-se, todavia, a retenção de parte das prestações pagas, como penalidade por descumprimento da obrigação assumida e compensação dos prejuízos. Ocorre que, in casu, o percentual fixado pelo MM. Juiz é exacerbado para o fim colimado, eis que estabelece uma prestação desproporcional. Desta forma, tem-se que deve ser fixado 10% (dez por cento) sobre o valor total pago pela segunda apelante o qual se mostra suficiente para compensar a segunda apelante das eventuais despesas com a contratação.*

*Ademais, diante da possibilidade de revenda do lote e sendo certo que a primeira apelante revenderá o lote objeto da presente ação, tem-se que estão afastados os alegados prejuízos suportados por ela. E nem poderia ser diferente, sob pena de autorizar-se o enriquecimento ilícito do vendedor, locupletamento repudiado pelo sistema jurídico pátrio."*

Na hipótese, verifica-se que "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)" (AgRg no REsp 1110810/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 6/9/2013).

Também a esse respeito:

*"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. DEVOLUÇÃO ÍNFIMA DO VALOR ADIMPLIDO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO. SÚMULA 7 DO STJ.*

*1. 'O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato' (art. 472 do Código Civil), o que significa que a rescisão bilateral nada mais é que um novo contrato, cujo teor é, simultaneamente, igual e oposto ao do contrato primitivo. Assim, o fato de que o distrato pressupõe um contrato anterior não lhe desfigura a natureza contratual, cuja característica principal é a convergência de vontades. Por isso, não parece razoável a contraposição no sentido de que somente disposições contratuais são passíveis de anulação em virtude de sua abusividade, uma vez que 'onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito.'*

*2. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador.*

*3. Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.*

# Superior Tribunal de Justiça

4. No caso, o Tribunal a quo concluiu, de forma eskorreita, que o distrato deve render ao promitente comprador o direito à percepção das parcelas pagas. Outrossim, examinando o contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual. Incidência da Súmula 7 do STJ.

5. Recurso especial não provido" (REsp 1.132.943/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 27/9/2013).

*'PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.*

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago pelos recorridos a título de compensação das despesas operacionais decorrentes da rescisão contratual por culpa do comprador. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. A incidência do referido enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

4. Agravo regimental a que nega provimento" (AgRg no AREsp 229.022/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 4/11/2014, DJe 11/11/2014).

*"AGRAVOS REGIMENTAIS. RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTOS DOS NOVOS RECURSOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA.*

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7/STJ.

2. Inexistência dos vícios tipificados no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar o acórdão embargado.

3. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado em conformidade com as particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias ordinárias.

4. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVOS REGIMENTAIS DESPROVIDOS" (AgRg no Ag no REsp 1.349.644/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/3/2014, DJe 31/3/2014).

Registre-se, ademais, que, também conforme firme jurisprudência deste Tribunal

# Superior Tribunal de Justiça

Superior, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

*"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiológico. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.*

*(...)*

*- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.*

*Recurso especial não conhecido".*

*(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006).*

Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília-DF, 27 de abril de 2015.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator