AGRAVO INTERNO Nº 0002626-52.2013.815.2003
RELATOR: Des. José Aurélio da Cruz.
AGRAVANTE: Ecomax 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
ADVOGADO: Urbano Vitalino de Melo Neto.
AGRAVADO: Maricélia Lins da Silva Nazaré.
ADVOGADO: Rodrigo José Andrade Queiroga.

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO, PARA QUITAÇÃO DE SALDO DEVEDOR. CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALOR PAGO. VALOR RAZOÁVEL DA MULTA RESCISÓRIA. SÚMULA 543 DO STJ. PRECEDENTES DO STJ. AUSÊNCIA DE NOVOS ELEMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR A DECISÃO INTERINAMENTE AGRAVADA - **DESPROVIMENTO DO RECURSO**.

- Nos termos da Súmula 543 do STJ (Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento).

- No caso dos autos, sendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel motivada exclusivamente por culpa exclusiva do consumidor, este deve ser ressarcida parcialmente dos valores pagos.

- A fixação da multa rescisória em 20% (vinte por cento) das parcelas pagas pelo devedor afigura-se razoável e suficiente para ressarcir a empresa vendedora de eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio, até porque não demonstrou perdas superiores.

– Recurso desprovido, para manter a decisão internamente agravada em todos seus termos.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os integrantes da Terceira Câmara Cível, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao Agravo Interno**,** nos termos do voto do relator e da certidão de fl. 272.

RELATÓRIO

Cuida-se de Agravo Interno interposto pela **ECOMAX 1 EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face da Decisão Monocrática de fls. 258/26, que manteve o valor da multa rescisória fixada em 20% (vinte por cento) pelo juízo de primeiro grau.

Argumenta o agravante que houve desacerto na decisão recorrida, vez que há cláusula penal ajustada entre as partes no percentual de 30% (trinta por cento). De modo que não houve qualquer ilegalidade na cobrança. Aduz que o percentual fixado em 20% (vinte por cento) vai de encontro aos parâmetros jurisprudencial dominante no STJ.

Assim, requer seja exercido o juízo de retratação, no sentido de manter a cláusula penal ajustada entre as partes no percentual de 30% (trinta por cento) ou, alternativamente, seja majorada a multa para o percentual de 25% (vinte e cinco por cento). Caso contrário, que seja levada a apreciação da matéria a este Colegiado (fls. 263/269).

É, em síntese, o relatório.

VOTO

Conheço o recurso de agravo, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade recursal.

A irresignação da agravante não merece guarida. Senão vejamos.

Conforme se vê dos autos, as partes firmaram contrato de compra e venda do imóvel descrito na peça exordial, nas condições e preços previstos no item 6 do "Quadro Resumo", cujo teor é o seguinte: três sinais, sendo um no valor de R$ 7.000,00 (sete mil erais) e dois no valor de R$ 3.317,52; dezenove prestações mensais, sendo cada uma no valor de R$ 449,00; cinco prestações intercaladas, sendo três no valor de

R$ 3.100,00, uma no valor de R$ 10.346,56 e outra no valor de R$ 10.000,00; e o saldo remanescente, em parcela única, no valor de R$ 84.537,44, totalizando R$ 136.350,42 (fl. 11).

Restou incontroverso que todas as prestações referente ao valor financiado diretamente com a primeira recorrente/demandada restaram adimplidas, com exceção do saldo remanescente, o qual dependia de aprovação cadastral da segunda recorrente/demandante, junto ao agente financeiro. Senão vejamos:

> CLÁUSULA 3 – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO FINANCIAMENTO.
>
> 3.1. O PREÇO da unidade imobiliária está indicado no item 5 do QUADRO RESUMO, devendo ser pago de acordo com as disposições ali especificadas, respeitadas as regras este instrumento.
>
> 3.2. **À exceção da parcela SALDO DEVEDOR, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigam-se a pagar as parcelas diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, nos montantes e vencimentos estabelecidos no item 6 do QUADRO RESUMO**.
>
> 3.3. **Para pagamento da parcela SALDO DEVEDOR, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigam-se, junto ao agente financeiro, a obter financiamento imobiliário e a firmar contrato de financiamento com garantia real, no qual se preverá a contratação pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de financiamento imobiliário concomitante constituição de alienação fiduciária da unidade imobiliária, em garantia do pagamento de todo o saldo devedor existente à época**, de conformidade com o disposto da Lei 9.514/97. (fls. 11/21).

Assim, verifica-se que a quitação do saldo devedor dependia exclusivamente de aprovação cadastral da autora junto ao agente financeiro, o que não ocorreu, vez que a demandante não tinha perfil necessário à obtenção do financiamento imobiliário, conforme ela mesma informou na exordial.

Nesse cenário, a rescisão do contrato é medida que se impõe, posto que a parte ré não se obrigou a financiar o saldo devedor, mas tão somente em receber os sinais, prestações mensais e intercaladas, conforme previsto em contrato (vide cláusula 3.2). Veja-se:

> **"À exceção da parcela SALDO DEVEDOR, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigam-se a pagar as parcelas diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, nos montantes e vencimentos estabelecidos no item 6 do QUADRO RESUMO"**.

De mais disso, prevê o contrato firmado entre as partes que o não pagamento de qualquer parcela, por prazo superior a noventa dias, implica na rescisão contratual. Senão vejamos:

> 7.1. **O não pagamento pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de** 03 (três) parcelas, quaisquer que sejam, consecutivas ou não, ou de **qualquer parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará, uma vez notificado a purgar a mora no prazo de 10 (dez) dias, na rescisão do presente contrato**. [destaques acrescidos].

Assim, tendo em vista que a parte autora se encontra inadimplente desde o mês de março de 2012, por não ter obtido o financiamento imobiliário, junto ao agente financeiro, conforme previsto em contrato, deve ser mantida a rescisão contratual, máxime porque houve devidamente notificada para regularizar o débito, conforme documentos de fls. 81/84.

Nesse diapasão, uma vez rescindido o contrato de compra e venda, as partes devem retornar ao *status quo ante*, com a restituição a restituição dos valores pagos pela autora/recorrente, observando-se a retenção devida, nos termos **Súmula 543 do STJ**:

> "**Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor,** deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou **parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento**." [grifei].

No caso dos autos, o contrato firmado entre os litigantes prevê multa de retenção no percentual de 30% (trinta por cento), a título de ressarcimento de despesas administrativas, publicitárias, de corretagem, elaboração do contrato e dispêndio para efetuar nova venda (vide cláusula 10.3).

Contudo, tal percentual não pode ser mantido, conforme bem decidiu o juízo de primeiro grau. Pois, além de violar o disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, vai de encontro com o parâmetro adotado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Acrescente-se que o percentual fixado pelo juízo *a quo* em 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo comprador guardou a devida razoabilidade e proporcionalidade, bem assim, se encontra dentro dos parâmetros admitidos pelo Superior Tribunal de Justiça, mesmo porque não houve utilização do bem pelos promitentes compradores.

A propósito, os seguintes arestos:

> PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO EM AGRAVO. PRETENSÃO RECEBIDA COMO AGRAVO REGIMENTAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE

IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RAZOABILIDADE NA DETERMINAÇÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM DE RETENÇÃO DE 20% A TÍTULO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DAS EMENTAS. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. [...] 2.- **É entendimento pacífico nesta Corte Superior que o comprador inadimplente tem o direito de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e, consequentemente, obter a devolução das parcelas pagas, mostrando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de despesas administrativas, consoante determinado pelo Tribunal de origem.** (...) 5.- Agravo Regimental a que se nega provimento". (RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012).

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. RESSARCIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR PELA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO EM QUE O CONTRATO FOI CUMPRIDO. CABIMENTO. 1. **A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do compromissário comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção de 20% das prestações pagas, mais as despesas referentes ao recolhimento de impostos, taxas de condomínio, seguro e outros débitos exigidos até o habite-se, mais as perdas e danos pela utilização do imóvel, considerando o valor correspondente à locação durante o período entre a mora e a reintegração.** A retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas visa, entre outras coisas, a ressarcir o promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido. 3. Recurso especial dos primeiros recorrentes não provido. Recurso especial do segundo recorrente provido" . (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 16/04/2012).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA.

> INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ. 1. **Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio**. [...] Em face do exposto, nos termos do art. 577, § 1º-A, do CPC, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial somente para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão que estabeleceu o percentual a ser devolvido aos recorridos. Publique-se e intimem-se. Brasília-DF, **17 de abril de 2015.** Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator (RECURSO ESPECIAL Nº 1.520.023 - DF (2015/0051897-9).

Nesse cenário, a fixação da multa rescisória em 20% (vinte por cento) das parcelas pagas pelo devedor afigura-se razoável e suficiente para ressarcir a empresa vendedora, ora agravante, de eventuais despesas administrativas que tivera com a formalização e distrato do contrato, até porque não demonstrou perdas superiores. Ou seja, além de não ter ficado desprovida da unidade imobiliária negociada, ainda lhe será assegurada, como forma de compensação pelo desfazimento do ajuste, a fruição da penalidade contratualmente avençada.

Destarte, não tendo vindo aos autos nenhum elemento novo capaz de alterar o convencimento já manifestado quando da decisão recorrida, é de ser mantido, em todos os seus termos, o "*decisum*" *monocrático* proferido.

DISPOSITIVO

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO**, mantendo incólume a decisão internamente agravada.

Presidiu a Sessão o **Exmo. Sr. Des. José Aurélio da Cruz.** Participaram do julgamento, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Desª. Maria das Graças Morais Guedes, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 18 de abril de 2016.

DESEMBARGADOR *José Aurélio da Cruz*
RELATOR