



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete do Desembargador  
**Marcos Cavalcanti de Albuquerque**

## **ACÓRDÃO**

**Apelação Cível – 0032835-15.2010.815.2001**

**Relator:** Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

**Apelante:** Unidade Engenharia Ltda – Adv. Renata Siqueira Alcântara e outra (OAB-PB 12.370)

**Apelado:** Denise Nunes de Oliveira – Adv. Maurício Lucena Brito e outro (OAB-PB 11.052)

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. RECONVENÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 50% DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA QUE REDUZIU PARA 20%. RECURSO. RETENÇÃO QUE NÃO OBSERVA OS PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

“Quanto ao percentual da multa, 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. Precedentes.**

...

(AgInt no AREsp 1180352/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)).

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima  
*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

## **RELATÓRIO**

**A Unidade Engenharia Ltda** interpôs apelação contra **Denise Nunes de Oliveira** hostilizando sentença proveniente do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca da Capital que, nos autos da Ação de Consignação em Pagamento, julgou improcedente o pedido da consignatária, por insuficiência do depósito, e parcialmente procedente o pedido da reconvenção.

Do histórico dos autos, verifica-se que a apelante ajuizou ação de consignação em pagamento com finalidade de quitar os valores devidos à promovida a título de restituição de parcelas do contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional em construção, em razão de inadimplência da adquirente, retendo a quota parte prevista no contrato, em face de indenização pelos prejuízos.

Contestação oferecida (fls. 209/226), pugnando pela improcedência do pedido.

Denise Nunes de Oliveira ofereceu reconvenção (fls. 229/256), arguindo aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, defendendo ser abusiva a cláusula contratual n.º 15, que prevê a retenção de 50% da quantia paga até o limite de 30% do parcelamento, e 20% do que excede esse limite, entendendo ser o caso de aplicação da jurisprudência dominante das cortes superiores que limita ao patamar 10%.

Contestação à reconvenção (fls. 283/295), pugnando pela improcedência do pedido reconvinte.

Na sentença (fls. 347/355), o Magistrado rejeitou a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, admitiu o julgamento

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

antecipado do mérito e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para deslinde da lide.

Quanto à demanda consignatória, entendeu que a Cláusula Contratual n.º 15, ao prevê o direito de retenção de 50% da quantia paga, seria abusiva por violar o disposto no art. 51, IV, do CDC; e que a jurisprudência dos tribunais, em casos similares, tem reconhecida abusividade de cláusula contratual que estabelece retenção superior a 20% do montante já quitado, estabeleceu o montante devido para restituição em 80% do valor quitado e julgou improcedente o pleito consignatório.

Em relação à reconvenção, julgou parcialmente procedente o pedido e declarou nulo o inciso I, do Parágrafo Único, da Cláusula Contratual n.º 15; determinou que a reconvinde restituísse 80% do valor quitado pela promovida/reconvinte e rejeitou os pedidos de indenização por danos moral e material.

Na fixação da sucumbência, condenou proporcionalmente as partes nas despesas processuais, impondo à Reconvinte/Promovida a obrigação de pagar 75% das custas e encargos, suspensa a exigibilidade em face da gratuidade processual (art. 98, §3º, do CPC/2015), e 15% para a Promovente/Reconvinda, em relação à demanda reconvençional.

Na fixação de honorários, considerou a sucumbência recíproca e o disposto no art. 85, §2º c/c 86 do CPC e arbitrou em 15% sobre o valor da causa reconvençional, ficando estabelecido que a Promovente/Reconvinda deve pagar 25% dessa quantia à parte contrária, e a Promovida/Reconvinte pagar 75% desse montante à Promovente/Reconvinda, vedada a compensação dos créditos, conforme disposto no art. 85, §14, do CPC.

**Nas razões do recurso apelatório** (fls. 357/367), a Unidade Engenharia Ltda alegou que firmou com a Recorrida contrato de promessa de compra e venda no ano de 2008, e após dez meses do ajuste contratual a parte contrária passou a figurar como inadimplente,

não tendo quitado as parcelas referentes aos meses de abril, maio, junho e agosto de 2009, bem assim a parcela de R\$ 33.608,00, com previsão de 90 dias antes da entrega da obra.

Arguiu que a Cláusula Contratual 15, *caput*, prevê a hipótese de resolução do contrato havendo inadimplência superior a noventa dias; e que o Parágrafo Único da mesma Cláusula Contratual, em seu inciso I, admite a retenção de 50% do valor pago, se tiver quitado 30% do preço ajustado, enquanto que o inciso II prevê a retenção de 20% do que exceder do limite fixado no inciso anterior.

Aduziu que, com base na primeira hipótese de admissibilidade de retenção, e considerando que a Apelada já havia pago a quantia de R\$ 32.432,80, menos de 30% do total, atualizou os valores e reteve metade do montante, efetuando o depósito de R\$ 17.881,06 no início da demanda consignatória; e que essa multa contratual tem finalidade de ressarcir os prejuízos inerentes ao IPTU, taxa condominial e comissão de corretagem, que no caso concreto já efetuou o pagamento R\$ 5.011,50 à corretora Valdecia, CRECI 1558, e Fátima, CRECI 2.286, tendo comprovado no processo através de recibos.

Pugnou pelo provimento do recurso.

Contrarrazões oferecidas (fls. 371/380), pugnando pelo desprovimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça, com vista dos autos (fls. 388/389), indicou o prosseguimento do recurso sem opinar acerca do mérito.

É o relatório.

### **V O T O**

Sentença publicada em dezembro de 2016, portanto, na vigência do atual Código de Processo Civil.

Discutem as partes a respeito da validade de cláusula

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

contratual penal que admite retenção de valores pagos pela parte adquirente de unidade habitacional em construção, na hipótese de contrato de compra e venda rescindido por inadimplência da parte compradora.

No caso concreto, o contrato ajustado entre as partes (fls. 36/44), admite expressamente retenção de 50% do que foi pago pela adquirente, até o montante do 30% do contratado, e 20% do que exceder esse montante, conforme previsto na Cláusula Contratual n.º 15 (fls. 36/44), que assim dispõe:

DA MORA E DO INADIMPLEMENTO DAS  
PRESTAÇÕES

...

Cláusula 15 – A falta de pagamento de 02(duas) parcelas mensais e consecutivas, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90(noventa) dias, implicará RESOLUÇÃO desta promessa de compra e venda, conforme dispõe o art. 127 do Código Civil vigente.

Parágrafo único. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES perderão em favor da PROMITENTE VENDEDORA parte das parcelas pagas até a data do inadimplemento, como perdas e danos pré-fixados, nos seguintes termos, calculados cumulativamente:

I – se tiver pago até 30% (trinta por cento) do preço reajustado monetariamente deste contrato, receberá 50% (cinquenta por cento) da quantia paga;

II – do que exceder de 30% (trinta por cento) do preço reajustado monetariamente deste contrato, receberá em devolução 80% (oitenta por cento) da quantia paga.

Nos autos, restou incontroverso o inadimplemento da parte adquirente, o que se verifica tanto pelos documentos acotados aos

autos, como pela falta de impugnação específica, bem assim pela não interposição de recurso contra sentença que reconheceu a mora da Promovida/Recorrida, restando aquilatar tão somente a validade da cláusula contratual, defendida pela Recorrente.

No caso, resta indubitável que o Contrato autoriza expressamente a retenção de 50% do valor pago, até o limite de 30% do valor contratual ajustado, e 20% do que exceder esse montante, porém, a Recorrida, no montante das parcelas quitadas não fez pagamento superior a 30% do total, e por isso a discussão orbita em relação ao inciso I, do Parágrafo Único, do Art. 15.

Todavia, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, havendo inadimplemento do adquirente, a Corte de Justiça tem admitido que a Construtora pode reter percentual entre 10% e 25% do total da quantia paga, a depender da situação no caso concreto.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA E LUCROS CESSANTES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. RETENÇÃO DE 15% DOS VALORES DESPENDIDOS. CABIMENTO. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. É entendimento do STJ que "é abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor" (REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe de 1º/07/2008).

2. Quanto ao percentual da multa, a jurisprudência desta Corte de Justiça, **nas hipóteses de rescisão de contrato de**

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

**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. Precedentes.**

3. Ademais, não é possível na via especial rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1180352/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 28/02/2018)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 10% DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. ALTERAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS. CITAÇÃO. QUESTÃO SEDIMENTADA NA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

**1. O Tribunal a quo baseou-se na interpretação de fatos e provas para fixar a retenção, a título de cláusula penal, no percentual de 10% do valor pago, percentual que atende os parâmetros da jurisprudência do STJ no sentido de que, "nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia**

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

**paga" (REsp 1.364.510/SP, Rel.**

Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2015, DJe de 14/12/2015).

2. Sendo razoável o montante fixado, não cabe a esta Corte sopesar tal percentual fixado pelo Tribunal de origem, a título de cláusula penal, tendo em vista que tal procedimento demandaria, necessariamente, revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, bem como interpretação de cláusula contratual, providência, todavia, que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, para ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. O acórdão recorrido aplicou entendimento desta Corte de que, em casos de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da data da citação, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, no ponto. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1110460/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2017, DJe 24/10/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE ADVERSA ACOLHIDA PELA DECISÃO MONOCRÁTICA. NECESSIDADE DE AJUSTAR O ACÓRDÃO ESTADUAL À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, caso motivada por inadimplência do comprador, gera o direito de

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*



retenção pelo vendedor de 25% das parcelas pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.

2. Não há que se falar em resistência injustificada ensejadora de litigância de má-fé por parte da recorrente, quando a decisão da Corte local diverge do entendimento do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 714.250/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 10/10/2016)

Portanto, o inciso I, do Parágrafo Único, do art. 15 do Contrato, ao admitir retenção de 50% do valor pago, não está condizente com a jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça, estando correta a sentença ao anular o dispositivo e determinar retenção de 20% do valor pago, restituindo 80% do que foi pago.

Assim, não vislumbro razão plausível para reforma da sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Quanto à sucumbência, constato que a sentença fixou os honorários em 15% do valor da causa reconvencional, e desse valor estabeleceu 25% em favor do advogado da demandada na consignatória e reconvinte, e 75% para o advogado da Autora/Reconvinda.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, e considerando que a Apelação da Autora/Reconvinda foi desprovida, majoro o percentual do advogado da Demandada/Reconvinte, de 25% para 50% do valor da causa na reconvenção, mantidos os demais termos da decisão.

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do

*Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque*

juízo os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes) e Gustavo Leite Urquiza (Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Senhor Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides).

Presente ao julgamento a Excelentíssima Senhora Doutora Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 07 de agosto de 2018.

Desembargador **Marcos Cavalcanti de Albuquerque**  
**R e l a t o r**