

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1449188 - GO
(2019/0039972-6)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : FABIO SANTANA NASCIMENTO
ADVOGADOS : WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831
RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO -
GO041925
AGRAVADO : EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
AGRAVADO : SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA
ADVOGADOS : STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E
OUTRO(S) - GO034205A
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E
OUTRA - GO033119

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESP N. 1.723.519/SP E EAG N. 1.138.183/PE. DECISÃO MANTIDA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA.

1. "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" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. Mantida a decisão agravada, que conheceu do agravo nos próprios autos para dar provimento ao recurso especial, de modo a permitir o limite de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para o promitente comprador.

3. "Não é deficiente a fundamentação do julgado que elenca suficientemente as razões pelas quais fez incidir os enunciados sumulares cabíveis na hipótese" (AgInt no AREsp n. 911.502/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA,

julgado em 1º/12/2016, DJe 7/12/2016).
4. 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 Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.449.188 - GO
(2019/0039972-6)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **FABIO SANTANA NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831**
: **RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO - GO041925**
AGRAVADO : **EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**
AGRAVADO : **SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA**
ADVOGADOS : **STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E OUTRO(S)**
: **GO034205A**
: **RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRA -**
: **GO033119**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 498/511) interposto contra decisão desta relatoria (e-STJ fls. 493/495) que, em juízo de reconsideração, conheceu do agravo nos próprios autos, para dar provimento ao recurso especial.

Em suas razões, o agravante alega falta de fundamentação da decisão e que, "se esta Corte Superior de Justiça possui entendimento de que a retenção será legal e razoável se estabelecida entre 10% e 25%, a depender do caso concreto, e que, em especial, a soberania da análise dos fatos é da instância inferior, como é que poderia o aresto *a quo* ter divergido 'da orientação deste Tribunal Superior', quando, em verdade, os fundamentos utilizados foram exatamente dentro da razoabilidade e legalidade considerando os fatos dos autos?" (e-STJ fl. 509).

Ao final, pede a apreciação do agravo pelo Colegiado.

As agravadas apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 514/522).

É o relatório.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.449.188 - GO
(2019/0039972-6)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **FABIO SANTANA NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831**
: **RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO - GO041925**
AGRAVADO : **EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**
AGRAVADO : **SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA**
ADVOGADOS : **STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E OUTRO(S)**
: **GO034205A**
: **RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRA -**
: **GO033119**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESP N. 1.723.519/SP E EAG N. 1.138.183/PE. DECISÃO MANTIDA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA.

1. "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" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. Mantida a decisão agravada, que conheceu do agravo nos próprios autos para dar provimento ao recurso especial, de modo a permitir o limite de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para o promitente comprador.

3. "Não é deficiente a fundamentação do julgado que elenca suficientemente as razões pelas quais fez incidir os enunciados sumulares cabíveis na hipótese" (AgInt no AREsp n. 911.502/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe 7/12/2016).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.449.188 - GO
(2019/0039972-6)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : FABIO SANTANA NASCIMENTO
ADVOGADOS : WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831
RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO - GO041925
AGRAVADO : EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
AGRAVADO : SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA
ADVOGADOS : STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E OUTRO(S)
- GO034205A
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRA -
GO033119

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

O agravante 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. 493/495):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 452/473) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega não ser aplicável a Súmula n. 7 do STJ.

Ao final, pede "seja conhecido e provido o presente recurso, a fim de conhecer e prover o agravo e, ao final, prover o recurso especial, para fins fixar a cláusula penal compensatória em 25% (vinte e cinco por cento) das prestações adimplidas pelo agravado" (e-STJ fl. 462)

O agravado apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 476/484).

É o relatório.

Decido.

O efeito regressivo do agravo regimental possibilita ao relator verificar a pertinência da manutenção do provimento monocrático, independentemente dos limites da insurgência.

Sendo a cognição dos recursos matéria de ordem pública, cabe ao juízo verificar, no julgamento do reclamo, a existência dos requisitos de admissão. Nada impede, portanto, a revisão da admissibilidade da insurgência. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. EFEITO REGRESSIVO. EXECUÇÃO. ALONGAMENTO DA DÍVIDA RURAL. DIREITO DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.

AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O agravo regimental, espécie do gênero agravo, tem, além do efeito devolutivo, o efeito regressivo, que autoriza o relator a reconsiderar a decisão.

(...)

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AgRg no Ag n. 834.852/MG, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 4/9/2015.)

Superior Tribunal de Justiça

A Segunda Seção do STJ, em julgamento de embargos de divergência, ocorrido em junho de 2012, concluiu pela "continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório" (EAg n. 1.138.183/PE, Relator Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2012, DJe 4/10/2012).

Tal entendimento foi recentemente ratificado no julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP. Confira-se a ementa do julgado:

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.

(...)

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019.)

No mesmo sentido, no âmbito da QUARTA TURMA:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 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. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de

Superior Tribunal de Justiça

pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

[...]

5. Agravo interno parcialmente provido para, reconsiderando em parte a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela autora.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.418.295/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/9/2019, DJe 18/9/2019.)

No caso, a instância ordinária limitou o percentual de retenção a 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo adquirente, o que diverge da orientação deste Tribunal Superior, a merecer reforma, a fim de permitir retenção de até 25% (vinte e cinco por cento), salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para a parte.

Diante do exposto, RECONSIDERO a decisão agravada (e-STJ fls. 447/449), tornando-a sem efeito, a fim de CONHECER do agravo nos próprios autos para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, de modo a permitir o limite de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para a parte.

Condeno a parte recorrida às despesas e aos honorários do advogado da recorrente, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do proveito econômico, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

A decisão ora agravada, evidenciando a atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, destacou que, no julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP, a Segunda Seção do STJ, reafirmou o entendimento estabelecido no julgamento do EAg n. 1.138.183/PE, concluindo pela "continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório".

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. SÚMULA 568/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DOS ADQUIRENTES. RESTITUIÇÃO PARCIAL. PERCENTUAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES DA SEGUNDA SEÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 568 do STJ, "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

2. Conforme decidido pela Segunda Seção no REsp 1.723.519/SP, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda por culpa do adquirente, 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

Superior Tribunal de Justiça

gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.197.055/PA, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/2/2020, DJe 26/2/2020.)

A parte alega ainda deficiência de fundamentação da decisão ora agravada, o que não ocorreu, consistindo a insurgência em insatisfação com o julgado. Observe-se que "o mero julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza a ausência de prestação jurisdicional, tampouco viola o art. 489 do CPC/2015" (AgInt no AREsp n. 1.293.096/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2018, DJe 6/12/2018).

Com efeito, "Não é deficiente a fundamentação do julgado que elenca suficientemente as razões pelas quais fez incidir os enunciados sumulares cabíveis na hipótese" (AgInt no AREsp n. 911.502/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe 7/12/2016).

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.449.188 / GO

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0039972-6

Número de Origem:

503568945 5035689.45.2017.8.09.0051 50356894520178090051

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

AGRAVANTE : SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA

ADVOGADOS : STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E OUTRO(S) - GO034205A
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRA - GO033119

AGRAVADO : FABIO SANTANA NASCIMENTO

ADVOGADOS : WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831
RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO - GO041925

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS
BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FABIO SANTANA NASCIMENTO

ADVOGADOS : WALDÊ DE SOUZA FARIA JÚNIOR - GO038831
RODOLFO JARDIM DOURADO DE ARAUJO - GO041925

AGRAVADO : EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

AGRAVADO : SPE BRASIL INCORPORACAO 38 LTDA

ADVOGADOS : STELA MARCIA DE FREITAS MARTINS BARROSO E OUTRO(S) - GO034205A
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRA - GO033119

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 Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020