



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 701.969 - PR (2015/0090400-3)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ
ADVOGADOS : MAURÍCIO BELESKI DE CARVALHO E OUTRO(S) -
PR036578
RUBENS CARLOS BITTENCOURT E OUTRO(S) - PR008974
AGRAVADO : LINDALVA MARIA DE SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 5 E 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 701.969 - PR (2015/0090400-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ
ADVOGADOS : MAURÍCIO BELESKI DE CARVALHO E OUTRO(S) -
PR036578
RUBENS CARLOS BITTENCOURT E OUTRO(S) - PR008974
AGRAVADO : LINDALVA MARIA DE SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). RESCISÃO DE CONTRATO. PERDAS E DANOS CONVENCIONADOS. RETENÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRADO DESPROVIDO.(e-STJ fl. 186)

A agravante, em suas razões recursais, às fls. 192/193, reitera a alegação de violação aos arts. 389 e 475 do CCB. Afirma o direito à retenção integral das parcelas pagas no contrato rescindido como forma de reparação por perdas e danos.

Sustenta ser desnecessário o reexame de provas e análise de cláusulas contratuais para determinar a pretendida reparação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 701.969 - PR (2015/0090400-3)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo interno não merece prosperar.

Insta sublinhar que, não obstante os argumentos declinados pela parte, as razões trazidas em agravo não contêm fundamentos suficientes a desconstituir a decisão recorrida.

No caso concreto, o Tribunal de origem determinou que caberia aos promitentes vendedores a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos pelos promitentes compradores nos seguintes termos:

Depois, que o próprio contrato prevê tão somente multa contratual em 10% (dez por cento) sobre o valor devido (cláusula décima terceira) e a referida cláusula não prevê e nem ressalva a possibilidade de ser exigida indenização complementar que, no caso, seriam os valores devidos a título de locação, consoante previsão expressa do art. 416, do Código Civil.

Desta forma, cotejando o disposto no art. 416, do CC, a teor da cláusula. 132 do contrato e o pleito autoral, a única e melhor interpretação a que se chega é a de que resolvido o contrato, a Apelante deverá devolver todos os valores pagos com retenção de 10% (dez por cento) sobre tais valores a título de cláusula penal (prefixação de perdas e danos) prevista na cláusula 132, da avença firmada entres as partes.(e-STJ fl. 125)

Verifica-se, portanto, que a instância ordinária, examinando o contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a retenção de 10% sobre o valor pago seria suficiente para indenizar a Companhia de Habitação do Paraná pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual.

Outrossim, o percentual estabelecido pelo Tribunal de origem está em consonância com o percentual fixado por esta Corte Superior em hipóteses de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desfazimento de contrato de compra e venda. De fato, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça considera razoável a retenção pelo promitente vendedor de um percentual que varia de 10% a 25%, dos valores pagos pelos promitentes compradores. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. RETENÇÃO. 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Não é deficiente em sua fundamentação o julgado que aprecia as questões que lhe foram submetidas, apenas que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado.

3. "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão." (REsp 1008610/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2008, DJe 03/09/2008).

4. Agravo regimental a que se dá parcial provimento.

(AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012)

Ademais, rever o percentual fixado pela instância de origem encontra óbice nas Súmulas n.º 5 e 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".
2. Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "o promissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas" (REsp 59870/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).
3. Porém, 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).
4. Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.
5. Recurso não provido.
(AgRg no REsp 1110810/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 06/09/2013)

Nesse passo, advirta-se que a oposição de incidentes processuais infundados dará ensejo à aplicação de multa por conduta processual indevida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0090400-3

AgInt no
AREsp 701.969 / PR

Números Origem: 00013201920118160151 0004382011 1191831902 1191831903

PAUTA: 16/02/2017

JULGADO: 16/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ
ADVOGADOS : MAURÍCIO BELESKI DE CARVALHO E OUTRO(S) - PR036578
RUBENS CARLOS BITTENCOURT E OUTRO(S) - PR008974
AGRAVADO : LINDALVA MARIA DE SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ
ADVOGADOS : MAURÍCIO BELESKI DE CARVALHO E OUTRO(S) - PR036578
RUBENS CARLOS BITTENCOURT E OUTRO(S) - PR008974
AGRAVADO : LINDALVA MARIA DE SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.