



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.632 - SP (2015/0141389-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO FINDO. POSSIBILIDADE. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REDUÇÃO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal de origem não ter adotado a tese defendida pela parte recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional.
2. "É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades" (REsp n. 1.412.662/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/9/2016, DJe 28/9/2016).
3. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).
4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelos consumidores, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.
6. O acórdão recorrido asseverou a existência do dano moral decorrente da conduta negligente da ré, ora agravante, quando da inscrição do nome da primeira agravada em cadastros de restrição ao crédito. Para dissentir das conclusões quanto ao tema, seria necessário reexaminar a prova dos autos, o que não se admite.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Só em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o montante estabelecido pela Corte *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.
8. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 22 de março de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.632 - SP (2015/0141389-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 412/439), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante reitera a alegação de que o Tribunal de origem teria sido omissos. No seu entender, "era imprescindível que o e. Tribunal Estadual tivesse acolhido os Embargos supracitados e se manifestasse sobre a possibilidade de o Poder Judiciário intervir e alterar – não 'cláusulas de decaimento' previstas em compromisso de venda e compra como erroneamente analisado pelo v. acórdão de apelação – mas o quanto estabelecido em um distrato" (e-STJ fl. 421).

Afirma não serem aplicáveis as Súmulas n. 7 e 83 do STJ e defende que:

64. O contrato está findo, não foi revisado em seu curso e nada mais existe com relação à possibilidade de alterá-lo. Assim, os princípios da estabilidade das relações jurídicas e da segurança jurídica impõem que se reconheça o ato jurídico perfeito para o caso em tela, sem que possa falar em nulidade do Distrato objeto deste feito. (e-STJ fl. 430)

(...)

69. Logo, ao contrário do consignado pelo v. acórdão recorrido, a correta interpretação do art. 53 do CDC não macula a validade de previsão contida no Distrato de devolução de quantia correspondente a 80% do valores pagos. (e-STJ fl. 431)

Argumenta ainda inexistir dano moral. Subsidiariamente, requer a redução do montante indenizatório.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática, ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Os agravados não apresentaram contrarrazões (e-STJ fl. 442).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.632 - SP (2015/0141389-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO FINDO. POSSIBILIDADE. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REDUÇÃO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal de origem não ter adotado a tese defendida pela parte recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional.
2. "É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades" (REsp n. 1.412.662/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/9/2016, DJe 28/9/2016).
3. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).
4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelos consumidores, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.
6. O acórdão recorrido asseverou a existência do dano moral decorrente da conduta negligente da ré, ora agravante, quando da inscrição do nome da primeira agravada em cadastros de restrição ao crédito. Para dissentir das conclusões quanto ao tema, seria necessário reexaminar a prova dos autos, o que não se admite.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Só em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o montante estabelecido pela Corte *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.
8. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 727.632 - SP (2015/0141389-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

VOTO

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

A 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. 402/408):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544), interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional, (b) inexistência de ofensa aos demais artigos indicados, (c) aplicação da Súmula n. 7/STJ e (d) não comprovação do dissídio jurisprudencial, por falta de cotejo analítico (e-STJ fls. 350/352).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 264):

RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação julgada parcialmente procedente - Pedido de rescisão do contrato formulado pelos compradores - Direito à restituição das parcelas pagas nos termos do acórdão - Rescisão do trato por motivo superveniente, repostas as partes ao *status quo ante*, com devolução do que chegara a ser pago - Abusividade na retenção dos valores pagos no percentual pretendido - Imóvel ainda não entregue - Admitida a retenção de 10% a título de despesas administrativas, mas sobre o valor das parcelas adimplidas - Restituição a ser feita em parcela única - Quantia devidamente corrigida desde o desembolso até a data do efetivo pagamento - Sentença mantida - Apelo improvido.

INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - Principal precedida de ação cautelar para a exclusão do nome de cadastros de órgãos de proteção ao crédito - Negativação indevida derivada do contrato desfeito - Cabimento da reparação - Reconhecimento do equívoco pela própria ré - Indenização devida - Sentença mantida - Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 290/297).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 301/326), interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente apontou violação dos arts. 458, II, e 535, II, do CPC/1973, pois o aresto impugnado teria sido omissivo sobre a análise do distrato contratual celebrado entre a empresa e os recorridos - envolvendo partes capazes e versando a respeito da disposição de direitos disponíveis, com a quitação recíproca das obrigações da avença -, justificando, dessa maneira, a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos adquirentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acrescentou existir omissões a respeito da necessidade do respeito ao ato jurídico perfeito e à segurança jurídica.

Defendeu a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, no caso de se concluir pela ausência de prequestionamento dos arts. 53 do CDC, 186, 840 e 927 do CC/2002.

Sustentou violação do art. 840 do CC/2002, porque que seria descabida a revisão judicial do distrato, diante da previsão de quitação mútua das obrigações contratuais em tal documento, bem como em virtude da natureza disponível dos direitos envolvidos e da capacidade das partes.

Discorreu que, a postulação de revisão judicial do referido ajuste, afrontaria o ato jurídico perfeito, a segurança jurídica e a boa-fé objetiva.

Aduziu, além de dissídio jurisprudencial, contrariedade ao art. 53 do CDC, pois a legislação consumerista vedaria a perda total dos valores das parcelas pagas pelos recorridos, e não a retenção de 20% (vinte por cento) de tais quantias.

Afirmou existir ofensa aos arts. 186 e 927 do CC/2002 e 5º, X, da CF, pois a suposta falha no envio de notificação de cobrança aos recorridos - dando-lhes ciência a respeito da possibilidade da inscrição dos seus nomes no SERASA, não justificaria a incidência de indenização por danos morais.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fl. 349).

No agravo (e-STJ fls. 355/381), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ fl. 383).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, por isso devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Da impossibilidade de arguir ofensa a dispositivos constitucionais no especial

Inviável a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da Suprema Corte. A propósito:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Não cabe a esta Corte, em sede de Recurso Especial, examinar violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que a Constituição Federal reservou tal competência ao Pretório Excelso, no âmbito do recurso extraordinário. Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.542.764/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/9/2016, DJe 22/9/2016.)

Da alegada negativa de prestação jurisdicional

Não assiste razão à recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ fls. 262/280).

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 535 do CPC/1973 (atual art. 1.022 do CPC/2015), tampouco hipótese de cabimento dos aclaratórios. Por outro lado, é prescindível a menção expressa aos artigos indicados, para fins de prequestionamento da matéria.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Da alegada impossibilidade de revisão judicial de contratos findos
Conforme jurisprudência pacífica desta Casa, é possível a revisão judicial dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, a fim de possibilitar o afastamento de eventuais ilegalidades e abusos. Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. REVISÃO DE CONTRATO FINDO. POSSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA FINALIZADA. ÍNDICE SINDUSCON. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. É possível a revisão judicial dos contratos findos, quer pela novação ou pelo pagamento, de maneira a viabilizar o afastamento de eventuais ilegalidades, as quais não se convalescem. Aplicação, por analogia, da Súmula 286/STJ: "A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores."

2. No contrato de compra e venda de imóvel com a obra finalizada, não é possível a utilização de índice setorial de reajuste - Sinduscon, pois não há mais influência do preço dos insumos da construção civil. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.224.012/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 12/12/2016.)

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARQUE RESIDENCIAL UMBU. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. POSSIBILIDADE. DISTRATO À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO NEGÓCIO COM ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULA DE DECAIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.

1. A transação é espécie de negócio jurídico que objetiva por fim a uma celeuma obrigacional, alcançada por meio de concessões mútuas (CC, art. 840), cujo objetivo primordial é evitar o litígio ou colocar-lhe fim. A extinção se exterioriza na forma de renúncia a direito patrimonial de caráter privado, disponível, portanto, conforme previsto na lei.

2. É firme o entendimento do STJ quanto à possibilidade de revisão dos contratos findos, ainda que em decorrência de quitação, para o afastamento de eventuais ilegalidades. Precedentes. Súm 286 do STJ.

3. As normas previstas no Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública e interesse social, cogentes e inderrogáveis pela vontade das partes.

4. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

5. Na hipótese, verifica-se que a Construtora recebeu dupla vantagem advinda da referida cláusula, pois, além de retomar a propriedade do imóvel, dando-o em pagamento de dívidas ao Município, acabou por se apoderar do dinheiro pago pelo consumidor no financiamento do bem, configurando vantagem abusiva em seu favor.

6. Recurso especial não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp n. 1.412.662/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/9/2016, DJe 28/9/2016.)

AGRAVOS REGIMENTAIS NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CÉDULA RURAL. REVISÃO DE CONTRATOS FINDOS. ADMISSIBILIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. VERBA HONORÁRIA. REVISÃO. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA. POSSIBILIDADE.

1. A possibilidade de revisão de contratos bancários prevista na Súmula n. 286/STJ estende-se a situações de extinção contratual decorrente de quitação.

(...)

5. Agravos regimentais desprovidos.

(AgRg no REsp n. 1.271.800/RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/9/2013, DJe 30/9/2013.)

No caso, o aresto impugnado concluiu pela possibilidade de revisão do percentual de retenção das quantias pagas pelos recorridos - previsto no distrato contratual celebrado entre as partes -, por considerar o montante pactuado abusivo. Confirmam-se os seguintes trechos (e-STJ fls. 266/269 e 271):

Depreende-se dos autos, que os autores celebraram com a ré o instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel aos 12/12/2009, colacionado a fls. 100/134, para aquisição da unidade autônoma nº 34 do Edifício Bourbon, Torre B, do Condomínio Mansão Imperial, na Comarca São Bernardo do Campo, São Paulo, pelo preço certo e ajustado de R\$ 682.792,00.

Além do referido instrumento foi firmado um contrato acessório que estipulava 'particularizações' quanto à decoração e aos detalhes de acabamento da unidade adquirida. Esclarecem que o instrumento particular de promessa de compra e venda não fora aperfeiçoado e, em 10 de junho de 2011, formalizado o instrumento particular de distrato (fls. 48/60) em que ajustada a devolução de R\$ 237.534,80, quantia esta correspondente a aproximadamente 80% dos valores adimplidos (R\$ 304.792,00), restituição levada a efeito aos 04/07/11.

(...)

A questão da rescisão do contrato aqui reconhecida como matéria incontroversa, haja vista o desinteresse manifestado pelos compradores. A irrisignação posta na petição inicial se limita à declaração de nulidade de cláusula contratual e restituição das quantias pagas, assim como a condenação da ré pela negativação indevida por ela promovida com base em contrato desfeito.

Pois bem. No tocante à rescisão propriamente dita cabe inicialmente tecer algumas considerações, eis que a procedência tem sido admitida em hipóteses que tais, mesmo quando quem peça a rescisão seja o próprio compromissário, e esteja em mora. Cumprindo perquirir apenas o que deverá ser devolvido. Nesse sentido o melhor entendimento, a que Theotonio Negrão faz remissão no 'Código Civil', 33ª ed., às pgs. 607/608, com arrimo no Superior Tribunal de Justiça. Importando menos a rescisão venha a ser pedido pelo devedor adquirente, com base no próprio inadimplemento. Admitida, todavia, a retenção de 10% (dez por cento) incidente sobre o total pago, conforme orientação expressa do Código de Defesa do Consumidor, especialmente o artigo 53.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

Daí porque se determinar a perda integral das prestações pagas, sem a menor justificativa, em verdadeiro enriquecimento sem causa; os 20% sobre o valor do contrato atualizado, a título de ressarcimento por despesas diversas acima especificadas, atuando esta última, portanto, qual verdadeira cláusula penal. Ora, a ser aceita a diretriz do contrato, o desconto final ultrapassaria, em muito, aquilo que se tem como tolerável e não abusivo.

Permitiria, por via oblíqua, que a regra do artigo 53 do Código do Consumidor viesse, pura e simplesmente, a ser descumprida. Tal sucedendo, por exemplo, se o contrato vir a ser inadimplido logo no início; hipótese em que, calculado aquele percentual (20%) sobre o valor total da avença, o resultado excederia aquilo que se pagou até então; situação em que não só o adquirente nada receberia como possivelmente ainda teria que solver algo à vendedora. Situação, bem se vê, inadmissível à luz do direito consumerista.

A partir daí, a rigor, apenas os dez por cento sobre o valor das prestações pagas é que poderiam vir a ser exigidos. Não sobre o valor do contrato. Estes é que representariam a 'indenização pré-fixada'. Neles compreendidas as despesas de corretagem e IPTU, até porque o imóvel vai ser comercializado novamente, o lucro do vendedor recomposto.

(...)

Desta forma, têm os autores conforme estabelecido na r. sentença direito à devolução das quantias efetivamente pagas, descontados 10% (a título de despesas, inclusive com a administração), corrigidas monetariamente desde o desembolso, e juros legais de mora a contar da citação, aplicáveis, evidentemente, à diferença a ser apurada em sede de liquidação.

Assim, na linha dos precedentes acima expostos, verifica-se que a Justiça local em consonância com a jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, ao concluir pela possibilidade de os recorridos discutirem o conteúdo de contrato findo por quitação.

Aplica-se, portanto, a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso, no ponto.

Do pedido de retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos adquirentes

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador - que deu causa à rescisão contratual - pela vendedora, seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

Para tanto, devem ser avaliados os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador" (REsp n. 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011). No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. 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.
2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.
3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.
4. Agravo interno não provido.
(AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016.)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento), sobre os valores pagos, bastaria para indenizar a recorrente pelos prejuízos oriundos da resilição contratual (e-STJ fls. 266/269 e 271).

Alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, a teor da Súmula n. 7/STJ. Sobre o tema:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 791.197/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 3/12/2015.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 701.969/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 2/3/2017.)

Com efeito, o Tribunal *a quo*, ao fixar o percentual de retenção em 10% (dez por cento) dos valores pagos pela recorrida - considerando as peculiaridades da causa -, observou os parâmetros jurisprudenciais adotados nesta Corte Superior.

Aplica-se, portanto, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ como óbice ao recurso, por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Do requerimento de afastamento da indenização por danos morais



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Tribunal *a quo* condenou a empresa ao pagamento de indenização por danos morais aos recorridos, tendo em vista que (e-STJ (e-STJ fl. 272):

Por fim, agiu com culpa na modalidade de negligência, razão porque deve se responsabilizar pelo dano causado ao terceiro de boa-fé, no caso o autor, pelos presumidos prejuízos que sua desidiosa conduta causou. O autor arcando com as consequências negativas originadas daquela dívida, sem nada dever na praça. Observe-se que a própria ré admite o lançamento da restrição, apontamento enviado por equívoco diante da falta de atualização em seu sistema.

Assim o abalo decorre do próprio apontamento indevido. O dano psíquico sofrido pela vítima da pecha de mau pagador vai muito além do mero transtorno ou dissabor, sendo inegável a existência de nexo de causalidade entre a atividade dos ofensores e o prejuízo suportado.

Dissentir dessas conclusões, a fim de afastar a incidência do encargo em debate, nos moldes postulados no especial, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ. A esse respeito:

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. INSURGÊNCIA CONTRA OS DANOS MATERIAIS E MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ. REVISÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O acolhimento da pretensão recursal sobre os danos materiais, a alegada existência de vícios ocultos, a responsabilidade pelos danos morais e a comprovação do dano moral demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que atrai o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem acerca do valor fixado a título de dano moral decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Entender de forma diversa implicaria na necessária incursão na seara fática para reexame de provas, conduta vedada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmulas 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp n. 802.221/MS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 1/2/2016.)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

A recorrente insiste na alegação de negativa de prestação jurisdicional do Tribunal de origem, o qual teria deixado de se pronunciar sobre a possibilidade de revisão judicial do distrato.

No entanto, a questão trazida aos autos foi suficientemente debatida pela Corte *a quo*, conforme transcrito na decisão ora agravada. Observe-se que inexistente afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local se pronuncia, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal *a quo* não ter adotado o argumento defendido pela parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, a contradição que autoriza opor embargos de declaração é a interna, isto é, entre fundamentos do próprio julgado, e não a existente entre a decisão embargada e as razões da parte.

Conforme asseverado na decisão ora agravada, "Faz-se possível a revisão judicial dos contratos findos, quer pela novação ou pelo pagamento" (AgRg no Ag n. 1.329.173/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011).

Do mesmo modo, o STJ tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as peculiaridades de cada caso. No entanto, a discussão a respeito do percentual aplicado pelo Tribunal estadual encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Sob esse aspecto:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DESCONSTITUTIVA c/c PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTENDO HÍGIDA A NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ.

(...)

2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017.)

A insurgência quanto à alegada inexistência de danos morais também não prospera. A Corte *a quo*, mediante a análise da prova dos autos, concluiu pela ilicitude da conduta da construtora, destacando que "a própria ré [ora agravante] admite o lançamento da restrição, apontamento enviado por equívoco diante da falta de atualização em seu sistema" (e-STJ fl. 272).

Para dissentir das conclusões do acórdão recorrido quanto ao tema, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

O pedido de alteração do valor arbitrado a título de danos morais também



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. Só quando manifestamente irrisório ou exorbitante o importe da indenização arbitrada na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice, para possibilitar a revisão.

No contexto dos autos, a importância de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), fixada a título de danos morais pela sentença (e-STJ fl. 206) e mantida pelo acórdão recorrido, não se mostra flagrantemente excessiva. Daí que, para reduzi-la, haveria necessidade de examinar elementos de prova contidos nos autos, com o propósito de aferir a precisa extensão dos prejuízos causados à honra da autora CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES, procedimento vedado em recurso especial.

Assim, não procedem as razões recursais, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0141389-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 727.632 / SP**

Números Origem: 00164895520128260564 164895520128260564 5640120120109876

PAUTA: 22/03/2018

JULGADO: 22/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
AGRAVADO : CRISTIAN DAMARIS LOCOSSELLI FLORES
AGRAVADO : MAURICIO RINALDI FLORES
ADVOGADO : WALLACE JORGE ATTIE E OUTRO(S) - SP182064

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.