



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.218.936 - DF (2017/0316819-0)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 17 LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : JOSE AUGUSTO ARAUJO SOUSA JUNIOR
AGRAVADO : PABLIA VENDRAMINI REIS
AGRAVADO : RODRIGO DE SOUSA CONTI
AGRAVADO : DANIELE AMORIM AITA
ADVOGADO : ALESSANDRA COSTA DE CARVALHO - DF031098

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS ADOTADAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. RAZOABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A controvérsia foi decidida de forma suficientemente fundamentada pelo acórdão recorrido, o que afasta a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. Não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

2. "Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, 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 o próprio negócio" (AgInt nos EDcl no AREsp 989.906/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O acórdão recorrido, ao fixar a retenção de 10% sobre o valor pago, está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ, no ponto. Ademais, a verificação do patamar mais condizente com a realidade fática do caso encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Manutenção dos honorários advocatícios fixados em R\$ 4.000,00 com base na situação concreta do caso e no art. 85 do CPC/2015. Razoabilidade não afastada pela parte recorrente. Súmulas 283 e 284 do STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.218.936 - DF (2017/0316819-0)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 17 LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : JOSE AUGUSTO ARAUJO SOUSA JUNIOR
AGRAVADO : PABLIA VENDRAMINI REIS
AGRAVADO : RODRIGO DE SOUSA CONTI
AGRAVADO : DANIELE AMORIM AITA
ADVOGADO : ALESSANDRA COSTA DE CARVALHO - DF031098

RELATÓRIO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 405/407 que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da parte recorrente com fundamento na ausência de negativa da prestação jurisdicional e nas Súmulas 7 do STJ, 283 e 284 do STF.

Nesta feita, a parte agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas 283 e 284 do STF e 83 do STJ, e reproduz os argumentos do recurso especial de negativa da prestação jurisdicional, de minoração da cláusula penal compensatória de 25% para 10% e de elevação dos honorários advocatícios a 10% sobre o valor de condenação.

A parte ora agravada deixou transcorrer *in albis* o prazo para contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.218.936 - DF (2017/0316819-0)

VOTO

Exmo. Sr. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Em que pese a argumentação tecida nas razões recursais, não merece êxito a insurgência.

Como dito anteriormente, a controvérsia foi decidida de forma suficientemente fundamentada pelo acórdão recorrido, o que afasta a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. Não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

Quanto à cláusula penal compensatória, a sentença foi mantida pelo col. Tribunal *a quo*, que asseverou "que era preciso que a construtora demonstrasse efetivamente que os 25% pretendidos a título de retenção seria razoável para compensar os prejuízos suportados com o desfazimento precoce do negócio jurídico entabulado entre as partes. Desse modo não merece reparos a sentença vergastada quanto ao ponto" (fl. 246).

É entendimento do STJ que, "em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, 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" (AgInt nos EDcl no AREsp 989.906/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

Nesse contexto, o acórdão recorrido, ao fixar a retenção de 10% sobre o valor pago, está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ ao ponto.

Ademais, a verificação do patamar mais condizente com a realidade fática do caso encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

No tocante aos honorários advocatícios, verifica-se que a presente ação foi ajuizada em fevereiro de 2016 e teve parcial procedência do pedido com decaimento parcial e mínimo da parte autora. O acórdão recorrido majorou os honorários advocatícios de R\$ 2.000,00 para R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com base no art. 85, §§ 2º 8º, do CPC/2015 (fl. 247).

A parte recorrente não apresentou argumentos suficientes para derruir as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

premissas adotadas no acórdão recorrido para fixação dos honorários advocatícios em montante *a priori* em patamar razoável, sendo mister a manutenção do valor.

Em âmbito de especial, não basta à parte sustentar violação a dispositivo legal, sendo indispensável seja deduzida a necessária fundamentação, com a finalidade de demonstrar o cabimento do recurso e o desacerto do acórdão impugnado. Incidentes, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do excelso Supremo Tribunal Federal.

Tem-se, pois, que a parte ora agravante não deduz argumentação capaz de modificar a decisão agravada, que se mantém por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0316819-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.218.936 /
DF

Números Origem: 00036171920168070007 00037506120168070007 20160710037507 20160710037507AGS

PAUTA: 24/04/2018

JULGADO: 24/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 17 LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : JOSE AUGUSTO ARAUJO SOUSA JUNIOR
AGRAVADO : PABLIA VENDRAMINI REIS
AGRAVADO : RODRIGO DE SOUSA CONTI
AGRAVADO : DANIELE AMORIM AITA
ADVOGADO : ALESSANDRA COSTA DE CARVALHO - DF031098

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE BRASIL INCORPORAÇÃO 17 LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO - DF033119
BRUNO ANDRADE AVELLAR - DF043298
AGRAVADO : JOSE AUGUSTO ARAUJO SOUSA JUNIOR
AGRAVADO : PABLIA VENDRAMINI REIS
AGRAVADO : RODRIGO DE SOUSA CONTI
AGRAVADO : DANIELE AMORIM AITA
ADVOGADO : ALESSANDRA COSTA DE CARVALHO - DF031098

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.