



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.283.663 - SP (2010/0039107-0)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ARANDÚ LTDA
ADVOGADOS : FABIANE MALKOMES MENDES
MILENA MACHADO DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FÁBIO ALESSANDRO MACHADO LUZ E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. REVISÃO DO PERCENTUAL. PECULIARIDADES DO CASO ANALISADO PELO TRIBUNAL A QUO. VEDAÇÃO SÚMULA 7/STJ.

I.- Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

II.- Tendo o Tribunal *a quo* fixado em 40 % (quarenta por cento) o percentual a ser retido pelo credor, estabelecendo que tal valor visa compensar inclusive o período de fruição da coisa, torna-se impossível a reapreciação do julgado, como pretendido pela recorrente, para se apreciar se os valores a serem retidos não cobrem todas as despesas a serem arcadas pelo promitente vendedor. Aplicação da Súmula 7/STJ.

III.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrigli e Massami Uyeda (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 14 de dezembro de 2010(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.283.663 - SP (2010/0039107-0)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA ARANDÚ LTDA**
ADVOGADOS : **FABIANE MALKOMES MENDES**
: **MILENA MACHADO DE SOUZA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **FÁBIO ALESSANDRO MACHADO LUZ E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- Cuida-se de Agravo Regimental interposto contra a decisão que negou provimento ao agravo de instrumento (e-STJ fl. 319/321), por haver entendimento firmado por esta Corte no sentido de ser possível a resilição contratual por iniciativa do devedor, se não mais tiver condições de suportar o pagamento das prestações avençadas, podendo o credor, contudo, reter parte das parcelas pagas a título de ressarcimento.

2.- Aduz a agravante não ser justa a restituição de valor diferente do previsto no contrato, uma vez que os valores a serem retidos não cobrem todas as despesas a serem arcadas pela agravante, tendo em vista o tempo em que permaneceram os agravados em débito. Pretende que além da retenção fosse determinado o abatimento das despesas extraordinárias, tais como IPTU e despesas condominiais, não sendo necessário para tal o reexame de provas dos autos.

3.- Requer a reconsideração da decisão ou a sua apresentação em mesa para o julgamento da Turma.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.283.663 - SP (2010/0039107-0)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

4.- Diferentemente do alegado pela agravante, a pretensão de alteração do julgado esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

O Tribunal *a quo*, após a apreciação das provas carreadas aos autos, concluiu serem suficiente para compensar os prejuízos, "inclusive com relação à fruição da coisa", a retenção de 40% (quarenta por cento) dos valores pagos, até porque a ora agravante sequer havia descrito quais os seus supostos prejuízos.

5.- A agravante não trouxe, portanto, nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos:

1.- Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial fundado na alínea a do permissivo constitucional, interposto contra Acórdão proferido em ação de resolução contratual e restituição de valores pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Rel. Des. FERNANDO BUENO MAIA GIORGI), ementado nos seguintes termos (e-STJ Fl. 249):

RECURSO. Apelação. Sentença terminativa. Julgamento do mérito possível nesta sede. Causa em condições de julgamento imediato, ante a desnecessidade de se colher prova em audiência e em face do cabimento apenas da prova documental. Interpretação do art. 515, §3º, do CPC. Recurso provido em parte. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução pleiteada pelos adquirentes inadimplentes. Cabimento. Interpretação do art. 54, §2º, da Lei nº 8.078/90. Recurso provido em parte. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução contratual. Devolução das quantias pagas. Cabimento, mas com retenção de parte de tais quantias, para se compensarem os prejuízos sofridos pela vendedora. Cláusula que disciplina/ essa hipótese, porém, que I impõe desvantagem exagerada V. ^ ao consumidor, e que deve ser adequada ao caso concreto. Interpretação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos arts. 51, inciso IV, e 53, § 2º, todos da Lei nº 8.078/90. Recurso provido em parte.

2.- Alega o recorrente violação dos arts. 408 e 475 do Código Civil, ao argumento de não ser cabível a resolução do contrato, pois o que há é inadimplemento contratual por parte dos recorridos. Salienta que o contrato contém cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade.

É o relatório.

3.- O recurso não merece prosperar.

4.- Primeiramente, "a C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EResp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002, p. 281). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade" (REsp 397.821/SP, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, DJ 8.10.2007), pois "em caso de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação" (REsp 907.856/DF, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJe 1.7.2008).

5.- Assim, firmada a possibilidade de rescisão da avença por iniciativa do devedor, cabe ressaltar que o entendimento desta Corte é no sentido de 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" (AgRg nos EDcl no Ag 664.744/MG, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJe 11.9.2008).

6.- A orientação da Segunda Seção desta Corte, portanto, fixada no julgamento do já citado EResp nº 59.870/SP, é no sentido de que "a restituição não deve operar-se de modo integral, mas com dedução de 25% (vinte e cinco por cento), consideradas não só as despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento, mas também a circunstância de que, no caso, foi a autora que teve a iniciativa de romper com o pactuado".

7.- Ainda nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes: REsp 469.484/MG, Rel. Min. HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, DJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

17.12.2007; REsp 907.856/DF, Rel. Min. SIDNEI BENETI, DJ 1.7.2008; REsp 712.408/MG, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, DJ 24.3.2008; REsp 489.057/PR, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJ 24.11.2003; AgRg o Ag 1.010.279/MG, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJe 25.5.2009; REsp 276.011/RJ, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJ 5.8.2002, entre outros.

8.- No caso dos autos, o Tribunal a quo determinou a dedução de 40% do valor pago, ou seja, em patamar muito superior ao entendido por esta Corte como sendo justo. Certamente por levar em consideração as peculiaridades do caso concreto, motivo pelo qual, inclusive, rever o julgado, como pretendido pela recorrente, necessitaria do revolvimento de matéria de prova dos autos o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Por estar o Acórdão recorrido em consonância com o entendimento desta Corte, aplicável à espécie a Súmula 83/STJ.

9.- Ante o exposto, com apoio no art. 34, VII, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nega-se provimento ao Agravo de Instrumento.

Intimem-se.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0039107-0

AgRg no
Ag 1.283.663 / SP

Números Origem: 1715934501 19101999 994000781480

EM MESA

JULGADO: 14/12/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA ARANDÚ LTDA
ADVOGADOS : MILENA MACHADO DE SOUZA E OUTRO(S)
FABIANE MALKOMES MENDES
AGRAVADO : FÁBIO ALESSANDRO MACHADO LUZ E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONSTRUTORA ARANDÚ LTDA
ADVOGADOS : MILENA MACHADO DE SOUZA E OUTRO(S)
FABIANE MALKOMES MENDES
AGRAVADO : FÁBIO ALESSANDRO MACHADO LUZ E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrichi e Massami Uyeda (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 14 de dezembro de 2010

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária