



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 963.248 - DF
(2016/0206712-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
2. Inexistentes as hipóteses do art. 535 do CPC/73, não merecem acolhida os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.
3. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado
4. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.
5. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação à aplicabilidade do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 22 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 963.248 - DF
(2016/0206712-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO e RICARDO GONÇALVES PACHECO (JAQUELINE e outro) promoveram ação de rescisão contratual combinada com restituição de valores contra HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (HESA), requerendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pugnando pelo recebimento das parcelas já quitadas.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedência os pedidos (e-STJ, fls. 327/337).

Dessa decisão, JAQUELINE e outro e HESA interpuseram recurso de apelação. O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de JAQUELINE e outros e negou provimento ao apelo da HESA, nos termos da ementa a seguir:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESSARCIMENTO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR PAGO.

1) O prazo prescricional 'aplicável na hipótese de pedido ressarcitório de valor pago a título de comissão de corretagem é aquele previsto no art. 206, § 30, do CC, que é de 03 (três) anos.

2) Operada a rescisão contratual por culpa do consumidor, as partes devem ser reconduzidas ao status quo ante, assistindo ao comprador o direito de obter a restituição de toda a quantia repassada à vendedora, abatendo-se somente porcentagem a título de cláusula penal compensatória.

3) A cláusula penal que prevê a retenção em percentual abusivo deve ser diminuída para 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago, sendo este percentual razoável para ressarcir a construtora pelos prejuízos ocasionados com a extinção prematura do contrato.

3) Apelação dos autores conhecida e parcialmente provida. Apelação da ré conhecida e desprovida (e-STJ, fls. 408).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os embargos de declaração opostos por HESA foram rejeitados (e-STJ, fls. 434/444).

HESA, então, interpôs recurso especial, com base nas alíneas a e c do permissivo constitucional, alegando violação dos arts. 535, I e II, do CPC/73, 402, 403, 404, 412, 413, 416 e 475 do CC, 6º, V, 51, IV, e 53 do CDC.

O apelo nobre foi inadmitido na origem em razão (1) da ausência de omissão no julgado; e, (2) da incidência das Súmulas nºs 7 e 83 do STJ.

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por HESA, que foi conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, a ele negar provimento, em decisão monocrática de minha lavra assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DO VALOR PAGO. REEXAME DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 530).

Os embargos de declaração opostos por HESA foram rejeitados (e-STJ, fls. 547/550).

Nas razões do presente agravo interno, HESA, repisando os argumentos das razões recursais, alegou **(1)** não incidir as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, pois o v. acórdão recorrido não revela que a conclusão se deu com base nas provas dos autos, mas de especulação generalista pela Turma julgadora; **(2)** que a Corte estadual deve analisar a questão sob a ótica do art. 416 do CC/02; e, **(3)** não há necessidade de reexame de provas e interpretação de cláusula contratual.

Houve impugnação (e-STJ, fls. 567/572).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 963.248 - DF
(2016/0206712-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Inexistentes as hipóteses do art. 535 do CPC/73, não merecem acolhida os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

3. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado

4. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

5. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação à aplicabilidade do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agrado interno não provido, com imposição de multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 963.248 - DF
(2016/0206712-3)**

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) -
DF033119
GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Conforme antes relatado, JAQUELINE e outro promoveram ação de rescisão contratual combinada com restituição de valores contra HESA, requerendo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel e pugnando pelo recebimento das parcelas já quitadas.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedentes os pedidos (e-STJ, fls. 327/337).

Dessa decisão, JAQUELINE e outro e HESA interpuseram recurso de apelação. O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de JAQUELINE e outros e negou provimento ao apelo da HESA.

Os embargos de declaração opostos por HESA foram rejeitados (e-STJ, fls. 434/444).

HESA, então, interpôs recurso especial, que não foi admitido ensejando o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manejo de agravo em recurso especial que foi conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, a ele negar provimento.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas.

(1) Da ausência de violação do art. 535 do CPC/73

Como já constou da decisão recorrida, quanto à violação do art. 535 do CPC/73, quanto a minoração da cláusula penal alegada nos aclaratórios, o Tribunal a quo reconheceu inexistir quaisquer dos vícios elencados no art. 535 do CPC/73, consignando, de forma expressa, que:

Da simples leitura do voto proferido é de se ver que os argumentos, ora reforçados por ocasião destes embargos, foram considerados pelos julgadores.

O v. acórdão analisou detidamente o recurso de apelação interposto, tendo se manifestado exaustivamente sobre a impossibilidade de retenção de percentual superior a 10% (dez por cento), mesmo no caso de rescisão contratual por culpa do consumidor.

Nesse contexto, confirmam-se trechos do acórdão embargado:

"De acordo com o artigo 51, IV, do CDC, são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem, ou seja. incompatíveis com a boa-fé ou equidade. Presume-se exagerada, na forma do disposto no § 1º, inciso III, a vantagem que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

(...)

O entendimento predominante deste e. TJDF, por sua vez, é de que a promitente vendedora tem o direito de reter 10% (dez por cento) do total pago pelo consumidor promissário comprador, in verbis:

(...)

Com efeito, a modulação dos efeitos da cláusula penal prevista em contratos dessa natureza possui autorização legal no artigo 413 do Código Civil e do artigo 6º, inciso V, do CDC, que mitigam a força vinculante dos contratos (pacta sunt servanda) nas situações em que se evidenciem cláusulas leoninas, abusivas.

O grau de eventual modificação do conteúdo dos ajustes deverá se basear nas circunstâncias do caso concreto em julgamento,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo legítimo ao magistrado afastar o percentual contratualmente previsto quando se mostrar oneroso ou excessivo para o consumidor.

(...)

Perfilho o entendimento, no entanto, de que o percentual de 10% (dez por cento) é suficiente para ressarcir devidamente os fornecedores pelos eventuais prejuízos advindos do desfazimento contratual."

Como visto, não há qualquer obscuridade no acórdão ora embargado, que se pronunciou sobre todo e qualquer ponto essencial para a solução da controvérsia, embasando seu entendimento em jurisprudência reiterada deste e. TJDFT. Resta claro, portanto, que o objetivo dos presentes embargos de declaração é obter o reexame da matéria já decidida.

Os embargos de declaração se destinam à obtenção de esclarecimento de julgados, dissipando obscuridades, contradições e omissões. Guardam, portanto, caráter integrativo da decisão e, apenas excepcionalmente, podem resultar em efeitos modificativos, quando, por uma questão de lógica, suprida a omissão ou superada a contradição, a conclusão não mais possa continuar no mesmo sentido. Não é esse o caso do acórdão ora embargado.

Dessa forma, ausentes os requisitos dispostos no artigo 535 do Código de Processo Civil, não há como serem acolhidos os embargos de declaração opostos (e-STJ, fls. 442/443 - com destaque no original).

Nesse contexto, inexistente omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido. A lide foi fundamentadamente resolvida nos limites propostos. As questões postas a debate foram decididas com clareza, não se justificando o manejo dos aclaratórios.

Vale pontuar que a obtenção de resultado diverso do pretendido não implica ofensa ao art. 535 do CPC/73, na medida em que o acolhimento dos embargos de declaração demanda a presença de seus pressupostos legais de admissibilidade: omissão, contradição ou obscuridade.

Como nenhum desses vícios se mostram presentes no caso em tela, não merece prosperar a alegação de violação do disposto no art. 535 do CPC/73.

(2) Da incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ

No mais, quanto à redução do percentual a ser retido em razão do distrato, a decisão agravada consignou, de forma expressa, que o Tribunal de origem assim se manifestou:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, a modulação dos efeitos da cláusula penal prevista em contratos dessa natureza possui autorização legal no artigo 413 do Código Civil e do artigo 6º, inciso V, do CDC, que mitigam a força vinculante dos contratos (pacta sunt servanda) nas situações em que se evidenciem cláusulas leoninas, abusivas.

O grau de eventual modificação do conteúdo dos ajustes deverá se basear nas circunstâncias do caso concreto em julgamento, sendo legítimo ao magistrado afastar o percentual contratualmente previsto quando se mostrar oneroso ou excessivo para o consumidor.

No caso em exame, a cláusula penal estabelecida no contrato, de retenção 30% (trinta por cento) dos valores pagos pelo consumidor, não se encontra dentro das margens estabelecidas como legítimas pela jurisprudência, tanto dos Tribunais Superiores, quanto desse e. TJDFT.

Nesse sentido, o I. juízo a quo entendeu por bem declarar a nulidade da referida cláusula e estabelecer o percentual de retenção de 15% (quinze por cento) dos valores pagos pela consumidora.

Perfilho o entendimento, no entanto, de que o percentual de 10% (dez por cento) é suficiente para ressarcir devidamente os fornecedores pelos eventuais prejuízos advindos do desfazimento contratual (e-STJ, fls. 420 - sem destaque no original).

Ressaltou, ainda, que para se alterar as conclusões do v. acórdão recorrido, em relação à alteração do percentual entendido como mais condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, seria necessário o revolvimento fático-probatório e a interpretação das cláusulas contratuais, incidindo as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Desse modo, como se percebe, foi com base nas peculiaridades do caso concreto e na análise do contrato entabulado entre as partes que se formou a convicção dos julgadores da origem.

Assim, para se chegar à conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório e das cláusulas contratuais, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir as Súmulas nºs 5 e 7, ambas desta Corte: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial; A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Nesse sentido, destacamos:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. RELAÇÃO DE**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

HIPOSSUFICIÊNCIA E ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL RECONHECIDAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SUMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Na espécie, diante do contexto fático dos autos, o Tribunal de origem, reconhecendo a condição de hipossuficiência dos agravados, bem como a dificuldade de acesso à prestação jurisdicional, afastou a cláusula de eleição de foro.

A reapreciação do acórdão recorrido na instância especial esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 818.686/MG, Rei. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 1º/2/2016 - sem destaques no original).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO DA TEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL EM AGRAVO REGIMENTAL. SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART.

535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMPETÊNCIA. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO. NULIDADE DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. CONTRATO DE ADESÃO. EXISTÊNCIA. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. SÚMULAS N. 5, 7 e 83 DO STJ.

[...]

4. É inviável, em recurso especial, revisar a orientação adotada pelas instâncias ordinárias quando alicerçado o convencimento dos julgadores em cláusulas contratuais e em elementos fáticos-probatórios presentes nos autos. Aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 732.047/SC, Rei. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe 11/12/2015 - sem destaque no original).

Nesse contexto, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, que não conheceu do apelo nobre, devendo ser ele mantido pelos seus próprios fundamentos, a saber:

1) Com relação à alegada omissão, o Tribunal a quo, ao rejeitar os embargos de declaração opostos pela ora recorrente, reconheceu inexistir, no acórdão rechaçado, quaisquer dos vícios elencados no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

art. 535 do CPC, quais sejam, omissão, contradição ou obscuridade, deixando clara a pretensão da parte em obter nova apreciação de mérito, caracterizando, evidentemente, o caráter infringente do recurso ora manejado, pretensão incabível em embargos de declaração, a teor do artigo 535 do Código de Processo Civil.

Ademais, a jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. Precedente: AgRg no AREsp 529.018/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 1º/9/2014.

Assim, não há falar em omissão ou falta de fundamentação, que vão afastadas.

2) Quanto à redução do percentual a ser retido em razão do distrato, extrai-se do acórdão recorrido:

Com efeito, a modulação dos efeitos da cláusula penal prevista em contratos dessa natureza possui autorização legal no artigo 413 do Código Civil e do artigo 6º, inciso V, do CDC, que mitigam a força vinculante dos contratos (pacta sunt servanda) nas situações em que se evidenciem cláusulas leoninas, abusivas.

O grau de eventual modificação do conteúdo dos ajustes deverá se basear nas circunstâncias do caso concreto em julgamento, sendo legítimo ao magistrado afastar o percentual contratualmente previsto quando se mostrar oneroso ou excessivo para o consumidor.

No caso em exame, a cláusula penal estabelecida no contrato, de retenção 30% (trinta por cento) dos valores pagos pelo consumidor, não se encontra dentro das margens estabelecidas como legítimas pela jurisprudência, tanto dos Tribunais Superiores, quanto desse e. TJDFT.

Nesse sentido, o I. juízo a quo entendeu por bem declarar a nulidade da referida cláusula e estabelecer o percentual de retenção de 15% (quinze por cento) dos valores pagos pela consumidora.

Perfilho o entendimento, no entanto, de que o percentual de 10% (dez por cento) é suficiente para ressarcir devidamente os fornecedores pelos eventuais prejuízos advindos do desfazimento contratual (e-STJ, fls. 420).

Para derruir a afirmação contida no decisum atacado, de maneira a rever o percentual entendido como mais condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, seria necessário a rediscussão de matéria fático-probatória e das cláusulas do contrato, inviável ante os óbices contidos nas Súmulas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5 e 7 do STJ. *Confiram-se os julgados:*

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. LEGALIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A revisão do acórdão visando a majoração da retenção do percentual dos valores pagos no distrato do compromisso de compra e venda de imóvel, demanda interpretação de cláusula contratual reexame do acervo fático probatório dos autos, providência inviável de ser adotada ante o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 718.597/DF, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 25/8/2015)

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA CONTRATUAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar-se em negativa de prestação jurisdicional quando todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia foram analisadas e decididas, ainda que de forma contrária às pretensões do recorrente.

2. É pacífico no âmbito desta Corte o entendimento de que a multa contratual pode ser reduzida a patamar justo, a fim de se evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes contratantes (q. v., verbi gratia: AgRg no Ag 669.130/PR, 4ª Turma, Min. Fernando Gonçalves, DJ de 03.09.2007; AgRg no Ag 660.801/RS, 4ª Turma, Min. Jorge Scartezzini, DJ de 01.08.2005; REsp 400.336/SP, 3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, DJ de 14.10.2002; REsp 151.527/PA, 3ª Turma, Min. Ari Pargendler, DJ de 11.06.2001).

3. O percentual de 10% de retenção pela agravante foi definido como razoável a título de pena contratual, e rever tal entendimento demandaria revolvimento dessas provas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 05 e 07/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 608550 / MG, Rel. Min. CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

, Quarta Turma, DJe 15/9/2008)

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito a multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º, do NCPC) e honorários recursais (art. 85, § 11, do NCPC).

*Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º, do NCPC c/c o art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/3/2016, DJe 18/3/2016), **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial (1) e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO** (e-STJ, fls. 530/534 - com destaques no original).*

Assim, considerando anterior advertência quanto à aplicabilidade das normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa, e verificada a improcedência do presente agravo interno, condeno HESA ao pagamento da multa de 3% sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos arts 1.021, § 4º, do NCPC.

Por fim, nos termos do art. 1.021, § 5º, do NCPC, a interposição de qualquer outro recurso fica condicionada ao depósito prévio das respectivas quantias.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno, com aplicação de multa.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0206712-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no AREsp 963.248 / DF**

Números Origem: 01695299120138070001 20130111695294 20130111695294AGS

EM MESA

JULGADO: 22/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
 GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
 AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
 AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
 ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
 GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 ADVOGADOS : RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S) - DF033119
 GABRIEL CAPUTO BASTOS SERRA E OUTRO(S) - DF044781
 AGRAVADO : JAQUELINE FILGUEIRAS CHAPADENSE PACHECO
 AGRAVADO : RICARDO GONCALVES PACHECO
 ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL DOS SANTOS - DF032263
 GUILHERME AUGUSTO COSTA ROCHA - DF034065

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, com aplicação de multa, nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi.