



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.115.088 - DF (2017/0134346-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : MANIFESTO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S/A  
**ADVOGADO** : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO E OUTRO(S) - DF024081  
**AGRAVADO** : PATRICIA LEITE DE LIMA  
**ADVOGADO** : MARCELO DE SÁ PONTES E OUTRO(S) - DF032681  
**INTERES.** : VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - SPE 104

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E/OU INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
2. O reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.115.088 - DF (2017/0134346-3)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**AGRAVANTE** : MANIFESTO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S/A  
**ADVOGADO** : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO E OUTRO(S) - DF024081  
**AGRAVADO** : PATRICIA LEITE DE LIMA  
**ADVOGADO** : MARCELO DE SÁ PONTES E OUTRO(S) - DF032681  
**INTERES.** : VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - SPE 104

### RELATÓRIO

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

Cuida-se de agravo interposto por MANIFESTO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento no art. 253, parágrafo único, II, "a", do RISTJ.

**Ação:** de rescisão de contrato ajuizada por PATRÍCIA LEITE DE LIMA em face da agravante, devido ao fato de não poder mais arcar com o parcelamento referente ao imóvel adquirido, na qual pleiteia nulidade de cláusulas contratuais, resilição do contrato e condenação da agravante para devolução dos valores pagos, descontado o percentual de 10% (dez por cento).

**Sentença:** julgou procedente os pedidos para declarar a nulidade da cláusula 5.2, item a.l, rescindir a promessa de compra e venda firmada entre as partes e condenar a agravante a pagar à agravada o montante de RS 68.200,36 (sessenta e oito mil e duzentos reais e trinta e seis centavos). Ademais, condenou a agravante ao pagamento de custas e honorários, estes fixados em RS 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

**Acórdão:** negou provimento ao recurso interposto pela agravante, conforme a seguinte ementa (e-STJ fls. 175/176):

CIVIL. APELAÇÃO CIVIL COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REGRAMENTO NOVO.

1. Se a resolução contratual ocorrer por culpa do comprador, o promitente vendedor tem direito de reter parte do valor pago desde que haja previsão contratual.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Apesar de ser lícita a estipulação da cláusula penal, sua incidência não pode, em contratos de consumo, acarretar desvantagem exagerada ao consumidor, pois tal prática é vedada pelo artigo 51, inciso IV, do Estatuto Protetivo.
3. É facultada ao magistrado a redução da cláusula penal fixa, a fim de compatibilizá-la com o Código de Defesa do Consumidor.
4. O valor compensatório nas hipóteses de desfazimento do contrato de compra e venda deve ser proporcional e razoável às circunstâncias do caso concreto para evitar o enriquecimento sem causa da promitente-vendedora, conforme se depreende das disposições contidas no art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor e art. 413 do Código Civil.
5. A majoração dos honorários advocatícios na fase recursal prevista no art. 85, § 11, do CPC/15, somente é possível das sentenças publicadas a partir do dia 18 de março, data em que a novel legislação entrou em vigor.
6. Recurso desprovido.

**Embargos de Declaração:** opostos pela agravante, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 413, 421, 422 e 475 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o Tribunal de origem ao determinar a retenção de apenas 10% (dez por cento) do valor do pago ocasionou desequilíbrio na relação contratual estabelecida entre as partes, pois, na presente hipótese, deveria reter 10% (dez por cento) do valor do contrato ou 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Ressalta que não há qualquer cláusula abusiva no contrato. Assevera que a presente questão deve ser analisada sob a ótica do Código Civil, pois inaplicável o Código de Defesa do Consumidor.

**Decisão monocrática:** conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial ante a ausência de prequestionamento, a incidência dos óbices constantes nas Súmulas 5 e 7/STJ e a análise do dissídio jurisprudencial prejudicada.

**Agravo interno:** a parte agravante sustenta que: a) inexistente a pretensão ao reexame de matéria fática; b) decisão vergastada negou vigência a dispositivo de Lei Federal; c) demonstrou a divergência jurisprudencial; d) há evidente desequilíbrio na relação contratual estabelecida pelas partes; e) não se deve aplicar o Código de Defesa do Consumidor; e f) houve o prequestionamento da matéria.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.115.088 - DF (2017/0134346-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : MANIFESTO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S/A  
**ADVOGADO** : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO E OUTRO(S) - DF024081  
**AGRAVADO** : PATRICIA LEITE DE LIMA  
**ADVOGADO** : MARCELO DE SÁ PONTES E OUTRO(S) - DF032681  
**INTERES.** : VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - SPE 104

### VOTO

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

A decisão agravada não conheceu do recurso especial ante a incidência dos óbices constantes nas Súmulas 5, 7 e 211/STJ e análise do dissídio jurisprudencial encontra-se prejudicada.

#### ***1. Da ausência de prequestionamento***

Os arts. 421, 422 e 475 do CC/02 não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto à matéria.

#### ***2. Do reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais***

Ademais, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ deve ser mantida, pois eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido a fim analisar as eventuais cláusulas abusivas, no que concerne ao equilíbrio contratual, demandaria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos, procedimento que é vedado em sede de recurso especial.

#### ***3. Da divergência jurisprudencial***

Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que a incidência dos óbices constantes nas Súmulas 7 e 211/STJ prejudica sua análise. Precedentes: AgRg no AREsp 353947/SC, 3ª Turma, DJe de 31/03/2014 e EDcl no Ag 1162355/MG, 4ª Turma, DJe de



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

03/09/2013; AgInt no AREsp n. 821.337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, 3ª Turma, DJe de 21/11/2016.

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao presente agravo interno.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0134346-3

AgInt no  
AREsp 1.115.088 /  
DF

Números Origem: 01156154420158070001 201501111156157 201501111156157AGS

PAUTA: 21/11/2017

JULGADO: 21/11/2017

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

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 : MANIFESTO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S/A  
ADVOGADO : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO E OUTRO(S)  
- DF024081  
AGRAVADO : PATRICIA LEITE DE LIMA  
ADVOGADO : MARCELO DE SÁ PONTES E OUTRO(S) - DF032681  
INTERES. : VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - SPE 104

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MANIFESTO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S/A  
ADVOGADO : CARLA EMANUELA SIQUEIRA DA GAMA-ROSA CARDOSO E OUTRO(S)  
- DF024081  
AGRAVADO : PATRICIA LEITE DE LIMA  
ADVOGADO : MARCELO DE SÁ PONTES E OUTRO(S) - DF032681  
INTERES. : VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - SPE 104

#### 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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.